



Gemeinde Leutersdorf

## **Bebauungsplan „Wohnstandort Wefa Spitzkunnersdorf“**

Begründung

---

Planungsträger:

**Gemeinde Leutersdorf**

Zittauer Platz 1, 02794 Leutersdorf

Tel.: 03586 - 3307

Mail: [info@gv-leutersdorf.de](mailto:info@gv-leutersdorf.de)

Planverfasser:

**Katrin Müldener**

Freie Architektin und Stadtplanerin

Damaschkestraße 12

02763 Zittau

Tel.: 03583 - 510743

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung  
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

Mail: [post@neuland-oppach.de](mailto:post@neuland-oppach.de)

Vorentwurf  
Fassung vom 27.02.2025

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen .....	3
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.2	Flächennutzung und Bebauung .....	4
2.3	Verkehrs- und medientechnische Erschließung .....	5
2.4	Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen.....	5
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Sonstige Planungsvorgaben .....	8
<b>4</b>	<b>Entwicklungskonzept</b> .....	<b>9</b>
4.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....	9
4.2	Erschließungskonzeption .....	9
<b>5</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	11
6.2	Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur .....	13
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Im Ortsteil Spitzkunnersdorf der Gemeinde Leutersdorf gibt es aktuell keine erschlossenen Baugebiete, um Nachfragen der Einwohner nach Wohnbauland zu bedienen. Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Fabrikteich Spitzkunnersdorf als wichtige Löschwasserentnahmestelle der Ortslage nicht gesichert.

Eine Fläche mit Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauland in untergeordnetem Umfang befindet sich in unmittelbarer Umgebung der ehemaligen Weberei für Arbeitsbekleidung (Wefa). Der dort befindliche Lagerplatz soll in absehbarer Zeit stillgelegt werden, wodurch eine ungenutzte Brachfläche entstehen würde. Den Lagerplatz tangiert auch die Feuerwehrezufahrt zum Fabrikteich.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, die perspektivisch brachfallende Fläche als Wohnbaustandort für maximal drei Eigenheime zu entwickeln. Damit soll der Bedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde gedeckt werden. Zugleich soll die Erschließung des Löschwasserteiches gesichert werden.

Da die Flächen des Plangebietes teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist die Nutzungsänderung der Lagerfläche derzeit ausgeschlossen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Erarbeitung zum Entwurf).

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05.08.2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Leutersdorf beschlossen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

## 2 Charakteristik des Plangebietes

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Industriebrache Wefa an der S 139 am südlichen Ortsrand von Spitzkunnersdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Leutersdorf. Naturräumlich wird das Plangebiet dem Großschönauer Becken- und Kuppenland als Teil der Östlichen Oberlausitz zugeordnet.



Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 12/2024]

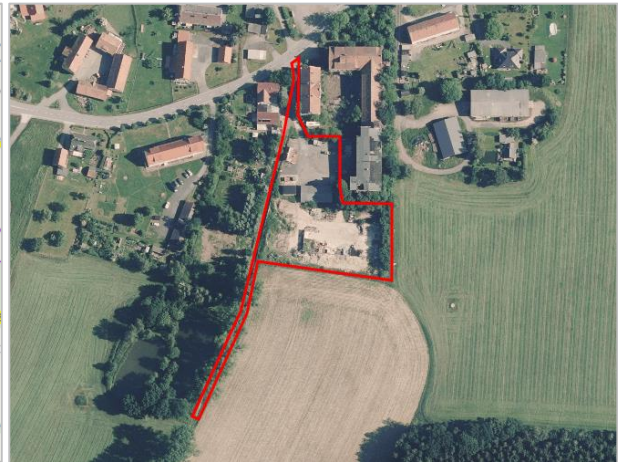


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich [GeoSN 12/2024]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.470 m<sup>2</sup> und umfasst Teile der Flurstücke 678/5, 678/6 und 670/7 der Gemarkung Spitzkunnersdorf.

Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße S 139,
- im Osten durch eine Gewerbebrache und Grünland,
- im Süden durch Ackerland,
- im Westen durch Teiche und ein Wohnbaugrundstück.

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 90 m breit (West-Ost) und ca. 240 m lang (Nord-Süd).

Das Gelände (im Bereich der Nutzungsänderung) ist weitgehend eben und steigt von 378 auf 382 m ü. NHN von Nord nach Süd leicht an.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

### 2.2 Flächennutzung und Bebauung

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Lagerplatz gewerblich genutzt. Auf der Fläche befinden sich drei kleinere bauliche Anlagen, betonierte Rangier- und Verkehrsflächen sowie Flächen mit Containern, Bauschutt, Boden und Unland. Die im südwestlichen Randbereich gelegene kleine Böschung im Übergang zum angrenzenden Grünland ist mit wildem Gehölzaufwuchs bestanden. Im südlichen Randbereich befindet sich ein schmaler, teilweise verfüllter Graben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser der angrenzenden Ackerfläche. Das Gelände ist fast vollständig umzäunt.

Westlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Dieser wird teilweise von mehreren mittelalten Laub- und Nadelbäumen begleitet (Lage außerhalb des Plangebietes). Auf der benachbarten Industriebrache stehen in unmittelbarer Nähe zur Flurstücks- und Plangebietsgrenze zwei ortsbildprägende Großbäume.

Die beiden Teiche südwestlich des Plangebietes werden als Löschwasserreservoir von der örtlichen Feuerwehr genutzt.



Abb. 3: Bauschutt, Unland und Wildhecke im Südosten



Abb. 4: Lagerhallen und Verkehrsflächen, im Hintergrund das Wefa-Fabrikgebäude mit den beiden Großbäumen

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich unmittelbar nordöstlich und nordwestlich vom Plangebiet. Ortsbildprägend und von weitem sichtbar ist die Gewerbebrache mit stillgelegten baulichen Anlagen der ehemaligen Weberei J. G. Köhler (später Wefa). Wohnbebauung findet sich direkt an der Zufahrt zum Plangebiet an der S 139.

Süd- und südöstlich des Plangebietes schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

### 2.3 Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Hauptstraße S 139 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser führt ein privater Wirtschaftsweg mit Wegerecht für den Eigentümer des Flurstücks 678/5 westlich entlang der Plangebietsgrenze. Der Weg dient auch als Zufahrt für das benachbarte Flurstück 678/a und als Zuwegung für die Feuerwehr zum Fabrikteich.

Der Weg ist auch von touristischer Relevanz. Hier verlaufen neben dem Fernwanderweg Zittau-Wernigerode (nationale Route) auch der Oberlausitzer Bergweg und der Oberlausitzer Ringweg (regionale Routen).

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der S 135 in ca. 250 m Entfernung (Haltestelle Wilder Hirsch).

Über die medienseitige Erschließung liegen derzeit keine aktuellen Angaben vor. Die Erfassung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

### 2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

#### Schutzgebiete und -objekte sowie Artenschutz gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Zittauer Gebirge“. Gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden über den Naturpark „Zittauer Gebirge“ vom 04.12.2007 umfasst der Schutzzweck die dauerhafte Bewahrung der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Entwicklung der Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes. Im Naturpark sind alle Handlungen verboten, die

- das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (insbesondere durch Errichten von freistehenden, die ortsübliche Bebauung überragenden baulichen Anlagen),
- den Naturgenuss oder den besonderen Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mandautal“. Es gilt die Verordnung des Landkreises Löbau-Zittau vom 23.11.2005. Demnach sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

- in Teilen des Schutzgebietes der Naturhaushalt geschädigt,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
- eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,
- das Landschaftsbild nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
- der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Teiche sind als Biotop „Naturnahe, ausdauernde Kleingewässer bei der "Jägerstube" Spitzkunnersdorf“ gesetzlich geschützt. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte gemäß Naturschutzrecht innerhalb sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind keine vorhanden.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in ca. 2,4 km Entfernung südöstlich des Plangebietes (FFH-Gebiet „Separate Fledermausquartiere und -habitate in der Lausitz“). Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor.

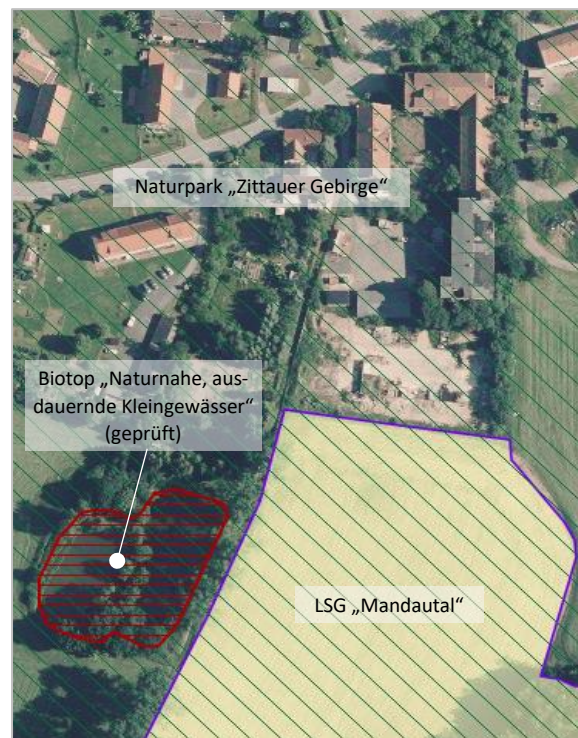


Abb. 5: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht [Geoportal Landkreis Görlitz, 02/2025]

#### Schutzausweisungen gemäß Waldrecht

Von der Planung ist kein Wald gemäß § 2 SächsWaldG berührt. Der nächstgelegene Wald befindet sich ca. 100 m südöstlich des Plangebietes. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mind. 30 m zum Wald einhalten.

#### Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich des Wirtschaftsweges befinden sich der Fabrikteich und ein weiterer Teich, die als Biotop gesetzlich geschützt sind (s.o.). Vom Fabrikteich verläuft ein ständig wasserführendes Fließgewässer, das ca. 250 m nördlich der Teiche in den Spitzkunnersdorfer Bach mündet (Gewässer 2. Ordnung).

### Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung von Kulturdenkmalen gemäß § 2 SächsDSchG. Dazu gehören die baulichen Anlagen der ehemaligen Weberei J. G. Köhler (später VEB Oberlausitzer Weberei für Arbeitsbekleidung, Wefa) mit Fabrikgebäude und zwei Kontorhäusern (um 1880 bzw. 1929).

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändert. Archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

### Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet keine bekannt.

### Immissionsschutz

Relevante Lärm- und Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, dem Erschließungsverkehr benachbarter Gebiete sowie weitere Immissionsbelastungen sind nicht bekannt.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene sind im Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan verankert. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend sind wesentliche Zielstellungen der raumstrukturellen Entwicklung und deren Berücksichtigung aufgeführt.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Leutersdorf als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zittau. Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele relevant:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll [...] vermindert werden. (G 2.2.1.1) → Durch Umnutzung einer perspektivisch brachfallenden gewerblich genutzten Fläche werden keine neuen Flächen für den geplanten Wohnstandort in Anspruch genommen.
- Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse [...] entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten [...] und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. (Z 2.2.1.6) → Die geplante Wohnbaulandentwicklung für maximal drei Eigenheime ist auf die Sicherung des gemeindlichen Eigenbedarfes ausgerichtet. Die Nachfrage der Einwohner nach Bauflächen für Eigenheimstandorte kann nicht bedient werden.
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbebrachen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (Z 2.2.1.7) → Eine Bauanfrage für den Standort liegt bereits vor. Der Fläche ist (in der Landes- und Regionalplanung) keine siedlungsklimatische Funktion zugewiesen.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9) → Durch Nachnutzung einer perspektivisch brachfallenden gewerblich genutzten Fläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang erfolgt keine bauliche Erweiterung in den offenen Landschaftsraum und damit keine Zersiedelung.

- Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, [...] Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet [...] werden. (G 2.2.2.2) → Das Vorhaben umfasst die Umnutzung einer perspektivisch brachfallenden Fläche, es fügt sich in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein und vorhandene Verkehrsflächen werden genutzt.

### Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung (2023)

Laut Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet „Kulturlandschaftsschutz“. Damit verbunden ist folgende Zielstellung:

- Die Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz sollen für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden. (G 5.2.2) → Mit dem Vorhaben wird die Umgebung prägender Kulturlandschaftselemente aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt, die sich in den Siedlungszusammenhang einfügt. Die landschaftsbezogene Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet Landwirtschaft und einen Regionalen Grünzug mit Bedeutung für das Landschaftsbild, das Siedlungsklima und das Ortsbild. Da keine Flächen dieser Gebiete durch das Vorhaben beansprucht werden, kann auch eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Spitzkunnersdorf der Gemeinde Leutersdorf gibt es einen wirksamen Teil-Flächennutzungsplan von 1994. Darin ist die überplante Fläche im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft sowie Grünfläche dargestellt, die von Einrichtungen für Elektrizität und Feuerwehr überlagert wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Eine Flächenzuführung des südlichen Teilbereiches als Grün- bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche steht nicht in Aussicht, ebenso wenig die Umsetzung der Gemeinbedarfs- und Versorgungsanlagen. Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund seiner aktuellen Nutzung einen einheitlichen baulich geprägten Charakter. Die städtebaulichen Absichten für das Plangebiet entsprechen daher der Entwicklung einer Wohnbaufläche.

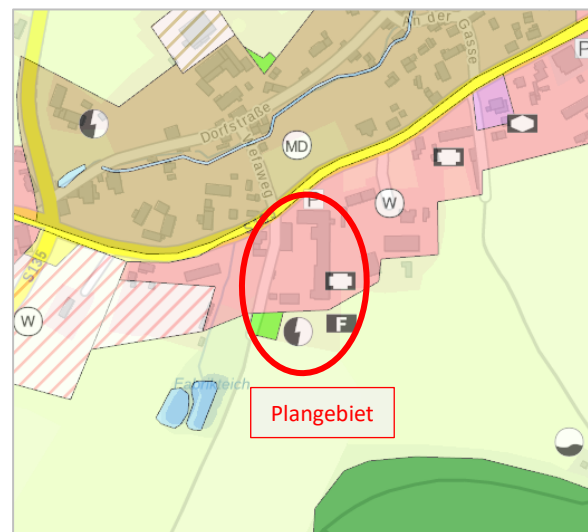


Abb. 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [RAPIS, 02/2025]

## 3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Fachplanungen und kommunale Satzungen (Gestaltungs-, Baumschutzsatzungen o.ä.) mit Relevanz für das Plangebiet sind keine vorhanden.

## 4 Entwicklungskonzept

### 4.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für den Standort die Entwicklung einer Wohnbaufläche für maximal drei Eigenheime vor. Die Bebauungsdichte soll den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO entsprechen und die Geschossigkeit die Lage am Ortsrand berücksichtigen. Vorgesehen sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.

Im Übergang zum offenen Landschaftsraum sollen die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dazu gehören der Erhalt der Wildhecke am östlichen Rand und die Ertüchtigung des Versickerungsgrabens im Süden.

Um eine flexible Flächenaufteilung und eine effektive Auslastung der Wohnbaufläche zu ermöglichen, sind innerhalb der Wohnbaufläche keine Grünbereiche vorgesehen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ist ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes gegeben.



Abb. 7: Parzellierungsvorschlag

### 4.2 Erschließungskonzeption

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die S 139 gesichert. Von dieser soll der vorhandene Wirtschaftsweg als Zufahrt für das Baugebiet und bis zum Fabrikteich zur Gewährleistung von Rettung (Zufahrt für die Feuerwehr) ertüchtigt werden. Der Weg soll als private Verkehrsfläche gesichert werden und zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigentümers und der Anlieger von Flurstück 678/5 belastet werden.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz sicherzustellen. Da der genaue Leitungsverlauf noch nicht bekannt ist, ist vorsorglich ein Teil der privaten Verkehrsfläche für die Belastung mit einem Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen vorgesehen. Eine Anpassung des Trassenverlaufs wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll bei gegebenen Standortverhältnissen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden.

Nach Aussage der Feuerwehr Leutersdorf soll die Löschwasserversorgung über den südwestlich des Plangebietes gelegenen Fabrikteich erfolgen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes soll über die S 139 erfolgen.

## 5 Begründung der planerischen Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sollen ausnahmsweise nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Alle anderen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen aufgrund der geringen Größe der Baufläche und der unzureichenden Dimensionierung der Erschließung allesamt ausgeschlossen werden. Zudem kann der Bedarf an Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen im umliegenden Gemeindegebiet gedeckt werden.

Mit der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollen flexible Arbeitsmodelle mit Homeoffice-Anteilen unterstützt und die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere Gewerbe im eigenen Büro auszuführen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Plans durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt und orientiert sich an der für die Ortslage charakteristischen Geschossigkeit. Zudem wird die Lage am Ortsrand, die Umgebungsbebauung (Fabrikgebäude mit 3 Vollgeschossen) sowie die topografische Situation (ansteigendes Gelände zum Ortsrand hin) berücksichtigt. Damit soll ein sensibles Einfügen in das Ortsbild bzw. ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise und damit die Errichtung der Gebäude mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, was der Typik der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht. Dies sichert offene, durchgrünte Strukturen in Ortsrandlage und im Übergang zur freien Landschaft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst, wodurch eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksnutzung und Anordnung der baulichen Anlagen gegeben ist.

### Verkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes und zur Sicherung der Zufahrt zum südlich gelegenen Fabrikteich für die Feuerwehr soll der vorhandene Wirtschaftsweg gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) ausgebildet werden. Die Festsetzung erfolgt als private Verkehrsfläche, da diese nicht dem allgemeinen Verkehr dient. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr soll auf eine Aufstellfläche für die Feuerwehr verzichtet werden. Eine Befahrung für Müllfahrzeuge ist aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken nicht vorgesehen.

### Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Planes sind private Grünflächen im Übergang zur offenen Landschaft zur Eingrünung des Siedlungsrandes festgesetzt.

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

Die vorhandene Wildhecke an der östlichen Plangebietsgrenze wird durch Festsetzung zum Erhalt gesichert. Die Gehölze sind Lebensraum und Nahrungshabitat u.a. für Brutvogelarten in Siedlungsgebieten.

### Sonstige Festsetzungen – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein Teil der privaten Verkehrsfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und der Anlieger von Flurstück 678/5 Gemarkung Spitzkunnersdorf sowie mit einem Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen belastet. Damit soll die Lage einer Grunddienstbarkeit für die Erschließung des Baugebietes über die Privatstraße gesichert werden.

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

*Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.*

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt.

### Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Gebiet liegt vollständig im Naturpark „Zittauer Gebirge“ und grenzt teilweise an das Landschaftsschutzgebiet „Mandautal“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann aufgrund der Lage und Art des Vorhabens ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000, liegen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und sind von der Planung nicht berührt.

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (Flora, Fauna) im Plangebiet liegen nicht vor und sind aufgrund der andauernden gewerblichen Nutzung auch nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Vogelrastgebieten, Fledermausquartieren oder Vogelzugbahnen.

Das Plangebiet weist eine strukturarme Biotopeausstattung auf. Mit Ausnahme einer mittelalten Wildhecke am südöstlichen Rand des Plangebietes (FE 5) sind die Biotope zudem nur von sehr geringem Biotopwert. Die Lagerfläche (FE 1), die den flächenmäßig größten Anteil des Plangebietes einnimmt, ist im zentralen Bereich voll versiegelt und mit mehreren baulichen Anlagen versehen. In den Randbereichen finden sich



Abb. 8: Bestand Biotope im Plangebiet

Bauschuttablagerungen, Unland, Bodenmieten und kleinere Rasenflächen. An den vollversiegelten Einfahrtsbereich (FE 2) schließt sich ein teilversiegelter Weg (FE 3) an, der von Grünflächen begleitet wird.

Flächeneinheit	Biotoptyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
FE 1	Lagerfläche (11.05.200)	5.310 m <sup>2</sup>	1 (sehr gering)
FE 2	Weg, vollversiegelt (11.04.100)	135 m <sup>2</sup>	0 (sehr gering)
FE 3	Weg, teilversiegelt (11.04.000)	575 m <sup>2</sup>	2 (sehr gering)
FE 4	Verkehrsbegleitgrün	115 m <sup>2</sup>	6 (sehr gering)
FE 5	Sonstiger Gehölzbestand	335 m <sup>2</sup>	20 (hoch)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biotoptypen im Plangebiet

Durch die geplante Wohnbaunutzung wird ausschließlich die geringwertige Lagerfläche (FE 1) in Anspruch genommen. Die damit verbundene Reduzierung der Nutzungsintensität und Maximalversiegelung führt zu einer biotopbezogenen Aufwertung der Fläche. Die Wegeflächen bleiben erhalten und werden zur Sicherung der Rettung ertüchtigt. Der Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt und am südlichen Randbereich die Grünfläche mit Entwässerungsgraben wiederhergestellt. Insgesamt führt die Planung damit zu keiner Biotopwertminderung. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, etc.)

Durch die Planung wird eine gewerblich genutzte Fläche im Siedlungsrandbereich einer neuen Nutzung zugeführt. Zusätzliche, bislang unbebaute Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Daher ist keine Zunahme der Siedlungsfläche der Gemeinde mit der Planung verbunden.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung erfährt der Standort eine Aufwertung, da sich die bauliche Dichte der Fläche verringert. Die zulässige Neuversiegelung liegt unter der Versiegelung im Bestand. Da die überplanten Flächen bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt sind, werden ausschließlich Böden aus anthropogenen Sedimenten überbaut.

Auch für den Wasserhaushalt sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch Reduzierung der baulichen Dichte wird die Grundwasserneubildung verbessert. Zudem soll die Niederschlagsentwässerung vor Ort durch Rückhaltung und Versickerung erfolgen. Durch die Anbindung des Baugebietes an die öffentliche Schmutzwasserleitung soll die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer gesichert werden.

Negative Beeinträchtigungen von Luft und Klima können aufgrund der Art der Nutzungsänderung, die zudem mit einer Reduzierung der Versiegelung verbunden ist, ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommen laut Regionalplan keine siedlungsklimatischen Funktionen zu.

In landschaftsbildprägende Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Durch die Nutzungsänderung erfährt der Standort eine Aufwertung des Ortsbildes. Durch Vorgaben zur maximalen Geschossigkeit soll sich die Bebauung sensibel in die Umgebung einfügen und wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Wesentliche Veränderungen der Immissionsituation durch Erschließungsverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sind aufgrund der geringen Anzahl geplanter Baugrundstücke nicht zu erwarten.

## 6.2 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der sozialen, technischen und Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde zu erwarten, da der Umfang der ermöglichten Bebauung im Verhältnis zur Ortslage Spitzkunnersdorf sehr gering ist und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche wird zudem die Zuwegung zur örtlichen Löschwasserentnahmestelle „Fabrikteich“ gesichert.

## 7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Bauliche Nutzung (Lagerfläche)	5.310 m <sup>2</sup>	82%
Verkehrsfläche (Zufahrt, Weg)	710 m <sup>2</sup>	11%
Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün, Gehölze)	450 m <sup>2</sup>	7%
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet – Wohnbaufläche <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,4) / bei 50% Überschreitung</i>	5.000 m <sup>2</sup> 2.000 m <sup>2</sup> / 3.000 m <sup>2</sup>	77%
Verkehrsflächen	965 m <sup>2</sup>	15%
Grünflächen	505 m <sup>2</sup>	8%
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>