

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Merkwitz am Hasengraben“

Vorentwurf

Wohnprojekt Kirchstraße-Taucha GmbH



Impressum

Herausgeber:

Wohnprojekt Kirchstraße-Taucha GmbH

Schillerstraße 5

04109 Leipzig

in Zusammenarbeit mit Stadt Taucha, Schloßstraße 13, 04425 Taucha

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

06.01.2025

Bildnachweis Titelseite:

Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaates Sachsen, Abruf 14.02.2024

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	5
Tabellenverzeichnis.....	5
A Einleitung.....	6
1 Lage und Größe des Plangebietes	6
2 Planungsanlass und -erfordernis	7
3 Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4 Verfahrensdurchführung	9
A Grundlagen der Planung.....	9
5 Rechtsgrundlagen.....	9
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
6.1 Eigentumsverhältnisse.....	11
6.2 Topografie / Baugrund	12
6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
6.4 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	13
6.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	13
6.5.1 Straßenverkehr	13
6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
6.5.3 Radverkehr	14
7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	14
7.1 Landesentwicklungsplan.....	14
7.2 Regionalplan Westsachsen 2021.....	15
7.3 Flächennutzungsplan.....	17
7.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	19
7.5 Radwegekonzept.....	21
8 Umweltbericht.....	21
9 Städtebauliches Konzept	21
B Inhalte des Bebauungsplanes.....	23

10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	23
11	Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
12	Baugebiete	24
12.1	Art der baulichen Nutzung	25
12.2	Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Geschossigkeit	26
12.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	27
13	Verkehrsflächen.....	27
14	Stellplätze und Nebenanlagen	28
15	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
16	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
17	Örtliche Bauvorschriften.....	31
17.1	Dachformen	31
17.2	Solaranlagen	31
18	Städtebauliche Bilanz	32
19	Ergebnisse der Beteiligungen	32
19.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	32
19.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB).....	32
19.3	Offenlegung und Beteiligung der Öffentlichkeit	32
19.4	Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	33
	Quellenverzeichnis	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (Kartenauszug RAPIS 04.11.2024)	6
Abb. 2: Luftbild Plangebiet (Kartenauszug RAPIS, 14.02.2024)	11
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (rot entspr. Plangeltungsbereich).....	18
Abb. 4: Städtebauliches Konzept - Lageplan	23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Übersicht bisheriger Verfahrensschritte.....	9
Tab. 2:	Städtebauliche Bilanz.....	32

A Einleitung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Vorhabengebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Taucha im südlichen Bereich des Ortsteils Merkwitz. Es wird von der Seegeritzer Straße im Osten und der Straße Am Park im Nordwesten sowie westlich durch Grünflächen und südlich durch den Hasengraben und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 171/28, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/34, 171/35, 171/36, 171/37, 171/38, 171/39, 171/40, 171/41, 171/42, 171/43, 171/44, 171/45, 171/46, 171/47, 171/48, 171/49, 171/50, 171/51, und 171/52 der Gemarkung Merkwitz auf einer Fläche von ca. 0,85 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung 1 bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

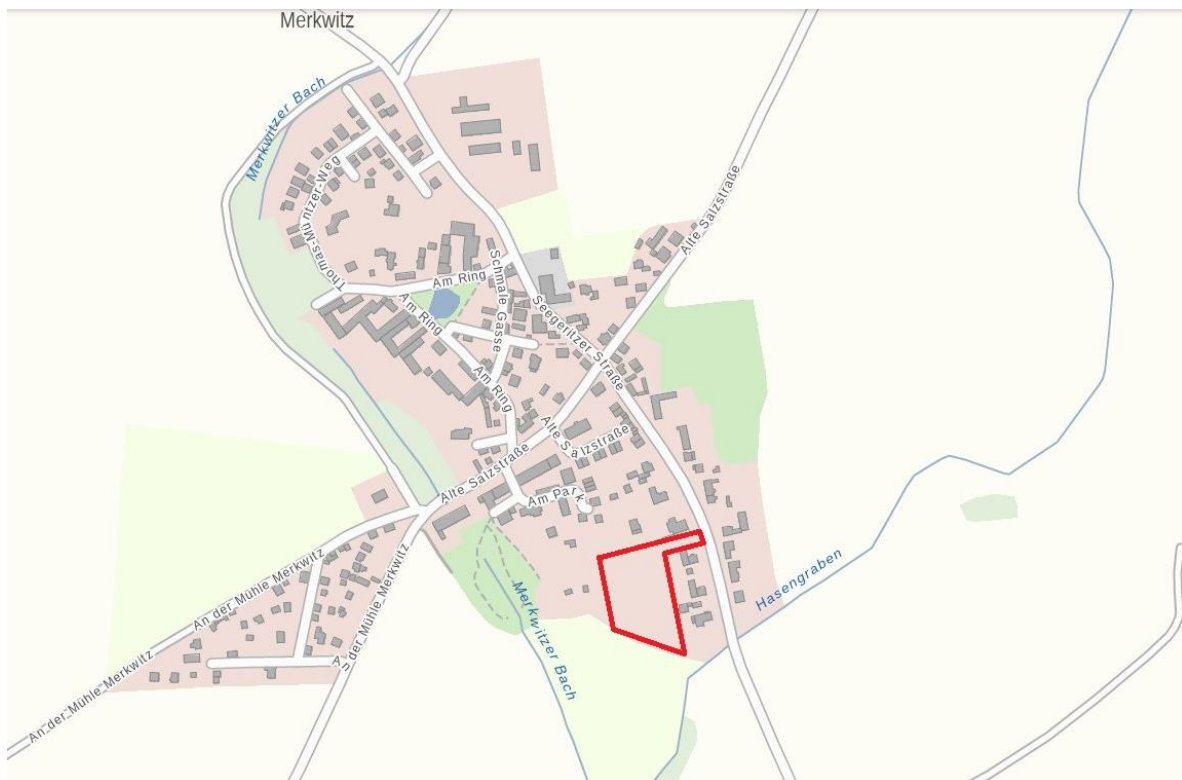


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Kartenauszug RAPIS 04.11.2024)

2 Planungsanlass und -erfordernis

Für den Geltungsbereich bestand über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 24 „Merkwitz am Park“ seit 02.09.1996 Rechtskraft. Dieser sah eine Einfamilienhaussiedlung vor. Eine Entwicklung hat in den letzten Jahren nicht stattgefunden. Der Stadtrat der Stadt Taucha beschloss in seiner Sitzung am 02.03.2023, das Aufhebungsverfahren dieses VEP nach §12 Absatz 6 BauGB einzuleiten. Dem wurde mit der Stadtratssitzung vom 11.04.2024 stattgegeben.

Heute besteht die Nachfrage nach Wohnraum und der Eigentümer beabsichtigt die Fläche auf Grundlage einer städtebaulichen Neukonzeption zu einem Wohnstandort zu entwickeln.

Planungsanlass bildet die Absicht des Eigentümers in enger Abstimmung mit der Stadt Taucha das Areal zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Konzeption dient dazu, innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu spezifizieren (siehe Kap. 6).

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist allgemein erforderlich, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Rahmen für den Neuordnungsbedarf im Bebauungsplangebiet für die angestrebten Nutzungen mit den erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen planungsrechtlich zu setzen.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Letztendlich ist das Planverfahren erforderlich, um u. a. die angestrebten Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung und des Landschaftsbildes sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren soll also ein neues Vorhaben, welches von den damaligen Festsetzungen abweicht, planungsrechtlich gesichert werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen, unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes sowie der geplanten technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet selbst als auch im Umfeld, insbesondere die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ca. 0,85 ha großen Areals als Wohnstandort.

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Unter besonderer Beachtung freiräumlicher Gestaltungselemente, z. B. durch den Erhalt eines größeren, im Plangebiet gelegenen Grünraums soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle gewährleistet werden.

- Sicherung der geordneten Erschließung

Die notwendige verkehrstechnische und medienseitige Erschließung des Geländes ist zu planen, wobei die Straßen und Wege im Gebiet der öffentlichen Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung stehen sollen. Damit sollen einerseits die einzelnen Gebäude und Teilbereiche eine dauerhaft gesicherte Erschließung erhalten, andererseits soll das Gebiet jederzeit öffentlich zugänglich sein.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu ermitteln und in angemessener Form zu berücksichtigen.

- Schaffung von Rechtssicherheit

Mit dem Planverfahren soll für die Projektentwickler hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungs- und Bauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit für die geplante perspektivische Umsetzung der einzelnen Vorhaben geschaffen werden.

4 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Planung wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Vorgaben des BauGB durchgeführt. Der Begründung wird ein Umweltbericht beigefügt, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Aufstellungsbeschluss vom 09.11.2023 Beschluss Nr. 2023/120, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Ausgabe Dezember vom 30.11.2023	09.11.2023
--	------------

Tab. 1 Übersicht bisheriger Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 09.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Merkwitz am Hasengraben“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auf die frühzeitige Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan innerhalb folgenden Zeitraums hingewiesen: TT.MM.2024 bis TT.MM.2024.

A Grundlagen der Planung

5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- 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
- 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

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Westsachsen 2021 mit Bescheid vom 02.08.2021
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Gehölzbestandes der Stadt Taucha vom 16. Dezember 2021 – Baumschutzsatzung

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalekaltzeitlichen Inlandeisvorstöße geprägten Naturräume.

Das B-Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des nördlich des Stadtzentrums von Taucha gelegenen Ortsteil Merkwitz und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Für die Erschließung ist der Ausbau der Grundstückszufahrt an der Seegeritzer Straße im Osten des Plangebiets vorgesehen. Nordöstlich wird das Areal durch die Straße Am Park, östlich durch Grünflächen und südlich durch den Hasengraben sowie anschließende landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet (Kartenauszug RAPIS, 14.02.2024)

6.1 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen 25 Flurstücke (171/28, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/34, 171/35, 171/36, 171/37, 171/38, 171/39, 171/40, 171/41, 171/42, 171/43, 171/44, 171/45, 171/46, 171/47, 171/48, 171/49, 171/50, 171/51, und 171/52) der Gemarkung Merkwitz befinden sich gänzlich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Damit sind aus liegenschaftsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben.

Bei dem Flurstück 171/28 handelt es sich um eine an die Seegeritzer Straße grenzende Verkehrsfläche, über die das Gebiet erschlossen werden soll. Eine Erschließung seitens der Stadt ist gegenwärtig nicht geplant, hier ist demnach ein Erschließungsvertrag aufzusetzen.

6.2 Topografie / Baugrund

Das Plangebiet ist weitgehend eben und gänzlich unversiegelt. Nennenswerte Topografiesprünge liegen nicht vor. Gegenwärtig liegt das Gelände brach.

Gemäß Baugrundgutachten [1] ist das Plangebiet grundsätzlich für das Bauvorhaben geeignet, aufgrund des angetroffenen Erdaufbaus wird empfohlen, von einer Unterkellerung der geplanten Gebäude abzusehen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden 15 Bohrsondierungen und 5 schwere Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von 6 m sowie bodenmechanische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Es liegt eine weitgehend einheitliche Geologie vor, der Baugrund setzt sich hauptsächlich aus Geschiebemergel/-lehm (Saale, Elster) mit Sandeinschaltungen in geringfügigem Maß zusammen. Die obere Bodenschicht besteht in geringem Maß aus Mutterboden sowie einer ca. 0,5 m mächtigen Lössschicht.

Das Areal liegt auf einem Geländeniveau von durchschnittlich + 123 m ü. NHN. Grundwasser wurde nur als unregelmäßiges, leicht gespanntes Stau- und Schichtenwasser in den Geschiebemergel- bzw. -lehmschichten sowie den Sandeinschaltungen angetroffen. In Anbetracht der Hoch- und Niedrigwasserstände ist damit zu rechnen, dass das angetroffene Stau- und Schichtwasser stellenweise die Geländeoberkante erreicht. Der laut Kartenrecherchen darunterliegende Grundwasserleiter (GWL) – es wird von einer horizontalen Schichtung übereinanderliegender GWL ausgegangen – konnte bis 115,5 m NHN nicht erreicht werden.

Eine ortsnahe Versickerung ist nur mit Ausdehnung der lediglich bei einer Bohrung angetroffenen Sandeinschaltung unter Gewährleistung ausreichender Versickerungszeiten über Rigolen und/oder Mulden möglich – andernfalls wird die Einleitung in das lokale Abwassernetz empfohlen.

6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die privaten Flurstücke sind gänzlich unbebaut. Es handelt sich um dicht bewachsene, baumbestandene Wiesenflächen, die derzeit weitestgehend ungenutzt sind. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden in Form von drei Einfamilienhäusern wohnlich genutzt. Im Westen des Vorhabengebiets befinden sich (2 kleine Gebäude?). Im Zuge der wohnbaulichen Erschließung soll von der Seegeritzer Straße aus eine Zufahrtsstraße geschaffen und auf diesem Wege auch die private Erschließung sichergestellt werden. Die Gebiete nördlich des Plangebiets werden sowohl wohnlich als auch gewerblich genutzt. Die Flächen im Süden des Vorhabengebiets dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Ortsteil Merkwitz und innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen zur Daseinsvorsorge bzw. sozialen Infrastruktur wie z. B. Supermärkte, Arztpraxen, Schulen, Kindertagesstätten oder Seniorenwohnanlagen. Alle zentralen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtkern Tauchas in ca. 4 km Entfernung zum Plangebiet verortet.

6.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet ist bisher keine wohnbauliche Nutzung vorhanden.

Die nähere Umgebung ist bis auf vereinzelte gewerbliche Nutzungen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Vorherrschend sind hier Hofstrukturen und Einfamilienhäuser.

6.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

6.5.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Merkwitz ist über die bestehenden Verkehrswege an den Ortsteil Seegeritz und Stadtzentrum Tauchas sowie die Stadtteile Plaußig und Portlitz des Oberzentrums Leipzig angebunden. Weiter verläuft südlich des Orts- und Vorhabengebiets die Bundesstraße 87 sowie westlich die Bundesautobahn 14, womit die überregionale Anbindung des Ortes gegeben ist.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen (Am Park, Seegeritzer Straße) von zwei Seiten randerschlossen. Im Plangebiet selbst ist eine Zufahrtsstraße geplant, die das Gebiet von der Seegeritzer Straße aus befahrbar machen sowie Rettungs- und Entsorgungswege gewährleisten soll.

6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa 250 m nordöstlich befindet sich die Bushaltestelle Merkwitz (Taucha), von der aus die Buslinie 176 nach Norden Richtung Hohenheida und nach Süden Richtung Taucha verkehrt.

Zudem können zwei in der Region etablierte Rufbussysteme relativ flexibel genutzt werden: das RufBus System Nordsachsen und der in der Region Eilenburg/Taucha verkehrende Rufbus flex.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann daher in Anbetracht der Größe des Ortsteils als mehr oder minder ausreichend bezeichnet werden.

6.5.3 Radverkehr

Nördlich des Plangebiets entlang der alten Salzstraße verläuft ein Abschnitt des Radweges Berlin-Leipzig. Generell ist der Ausbau des Radwegenetzes ausbaufähig, auch in Bezug auf die Anbindung der Ortsteile an das Stadtzentrum. Zwischen Merkwitz und dem östlich gelegenen Stadtteil Pönitz besteht keine direkte Verbindung.

7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

7.1 Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig und in der Umgebung der durch das Stadtzentrum von Taucha verlaufenden überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse einzuordnen (Karte 1 LEP 2013).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

G. 1.1.1 Die Teilräume des Freistaates Sachsen sollen sich in ihren Funktionen so ergänzen, dass sie gemeinsam zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Lebensqualität im Freistaat Sachsen beitragen.

G 1.1.3 Die innerhalb der Teilräume bestehenden unterschiedlichen infrastrukturellen, wirtschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten und Potenziale sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt und durch den abgestimmten Einsatz der Planungsinstrumente sowie durch eine gezielte Regionalentwicklung erschlossen werden.

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,

- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

G 2.2.1.1. Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem durch seine Lage im Verdichtungsraum geprägten Ortsteil Tauchas sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

7.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Westsachsen 2021¹ Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen. Südlich und westlich grenzen ein dem Arten- und Biotopschutz dienendes Vorranggebiet sowie ein regionaler Grünzug an. Es befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Taucha. Taucha ist als Grundzentrum im Verdichtungsraum ein zentraler Ort (Regionalplan Westsachsen 2021, Karte 1).

Das Plangebiet ist weiter aufgrund seiner Lage in einem regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet als Bereich der Landschaft mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen (Regionalplan Westsachsen 2021, Karte 16).

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen

¹ Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009

raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

Z. 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 2.2.1.9 In besiedelten Gebieten sollten 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.

G 4.1.1.1 Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vermieden werden.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Z 4.1.4.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht.

Z 4.1.4.3 Im Verdichtungsraum Leipzig ist die Luftgeneration durch Erweiterung vorhandener und den Ausbau neuer Wald- und Gehölzbestände zu verbessern.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem durch seine Lage im Verdichtungsraum geprägten Ortsteil des Grundzentrums Taucha sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Der Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha ist im Verdichtungsbereich verortet und ist auf Grund der Bevölkerungskonzentration und der Bedarfsnachfrage geeignet, Wohnbauflächen für den bestehenden Bedarf zur Verfügung zu stellen und deren Raumverträglichkeit unter Berücksichtigung der relevanten Ziele und Grundsätze sicherzustellen.

7.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Taucha wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 14. Mai 1996 genehmigt, die derzeit gültige Fassung wurde in Form der 2. Änderung am 12.04.2007 genehmigt. [2]

Der im Planbereich seit 1996 gültige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 24 Wohngebiet Merkwitz „Am Park“ wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung im Februar 2024 mit Wirkung vom 11.04.2024 aufgehoben.

Im wirksamen FNP (rechtskräftig seit 02. April 2008) ist der betrachtete Bereich gegenwärtig als Wohnbaufläche dargestellt.

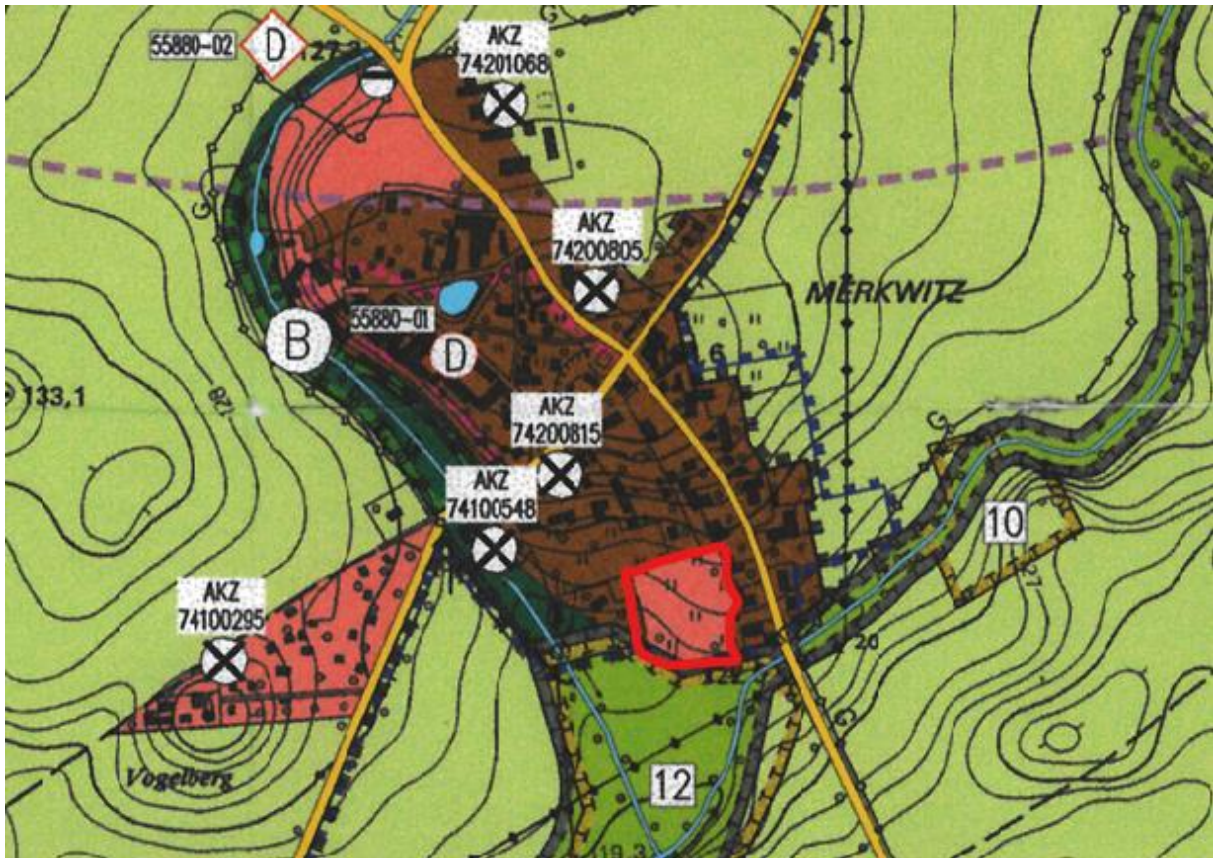


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (rot entspr. Plangeltungsbereich)

Der FNP der Stadt Taucha befindet sich gegenwärtig im Änderungsverfahren. Der Stadtrat hat die 3. Änderung des FNP in seiner Sitzung vom 14.11.2024 bereits beschlossen. Der Feststellungsbeschluss wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht und wird nach erfolgter Genehmigung durch die Landesdirektion rechtskräftig.

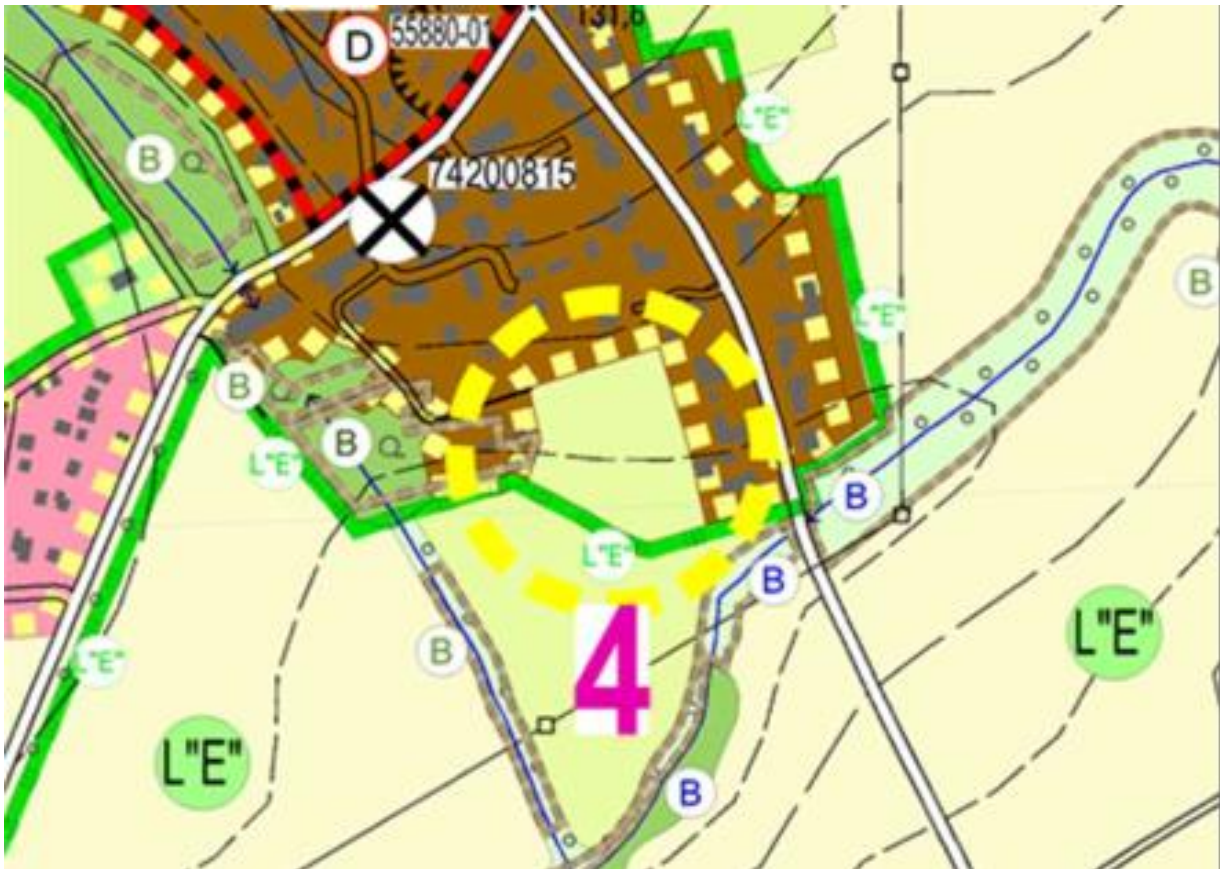


Abb. 4: Änderungsbereich 4 der 3. FNP-Änderung - Wirkungsbereich des Plangebiets

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln. In der 3. Änderung des FNP ist das Plangebiet jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der B-Plan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt, ist eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP nicht möglich. Es besteht somit ein Planerfordernis gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des FNP.

7.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Fortschreibung des Konzepts für eine integrierte Stadtentwicklung „Stadt Taucha – Vision 2023+“ wurde in seiner Fassung vom 3. Januar 2022 am 20. Januar 2022 vom Tauchaer Stadtrat beschlossen. [3] Das Dokument beinhaltet die wichtigsten Ziele der Stadt bis zum Jahr 2030, aufgeteilt in mehrere Fachkonzepte.

Im Rahmen des Fachkonzeptes Städtebau ergibt sich für den Stadtteil Merkwitz ein insgesamt geringerer Handlungsbedarf. Maßgeblich sind der teilweise schlechte Zustand der Straßen sowie die fehlende Radwegeanbindung und Versorgungseinrichtungen vor Ort. Im Fokus erforderlicher Maßnahmen stehen vor diesem Hintergrund v. a. die Sanierung einiger Straßen

und Wege, die Schaffung barrierefreier Haltestellen und Radwege sowie die Verbesserung des Handyempfangs und der Internetanbindung.

Für das gesamte Stadtgebiet hat sich in den vergangenen Nachfragen eine steigende Nachfrage nach Bauland abgezeichnet. 2018 hat die Stadt daher beschlossen, bis 2025 neue Wohnbaugebiete auszuweisen und so bis 2030 590 neue Wohneinheiten zu schaffen sowie an einigen Stellen Nachverdichtungen und Sanierungen durchzuführen und so letztlich die demographische Entwicklung durch Zuzug junger Familien positiv zu beeinflussen.

Im Zuge einer umfassenden Stärken-/Schwächen-Analyse haben sich 21 städtebauliche Ziele herauskristallisiert. Wesentlicher Handlungsauftrag ist hier die Stärkung und der Erhalt ortstypischer Siedlungsstrukturen und Bausubstanz, die Attraktivitätssteigerung und Lebensqualität der Stadtbereiche, gezielte Nachverdichtung und Leerstandsmanagement, Neustrukturierung verkehrstechnischer Teilbereiche und die Priorisierung der Klimaresilienz in allen Bereichen. In Bezug auf den Bebauungsplan sind folgende der entwickelten Unterziele zu nennen:

- Ortsteile und deren typische Siedlungsstrukturen, Wohn- und Bauformen (Höfe, Herrenhäuser) stärken
- Bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Baulandentwicklung forcieren
- Wohnungsmarkt zielgruppenorientiert und nachfragegerecht gestalten, Kooperationen mit Wohnungsunternehmen
- Schaffung neuer Qualitäten im Wohnumfeld

Im Fachkonzept Umwelt werden weitere, in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan stehende Ziele aufgestellt:

- Aspekte der Klimafolgeanpassung und Klimaschutz in Stadt- und Raumplanung integrieren -> Berücksichtigung bei Bauleitplanung (FNP und B-Plan)
- Fassaden-, Dachbegrünung, Gebäudeverschattung erhöhen
- Nutzung öffentlicher Dächer für Solarenergie
- Abkühlungseffekte durch Albedo nutzen: bewusste Material- und Farbwahl

Durch die beabsichtigte nachhaltige Holzbauweise sowie die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude wird den genannten Unterzielen im Vorhaben Rechnung getragen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Taucha ist aufgrund der Nähe zu Leipzig steigend, es wird auch künftig mit einem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen gerechnet. In Anbetracht sich wandelnder Bedürfnisse und Lebensweisen soll insbesondere das Angebot alternativer Wohnformen mit Fokus auf altengerechte Wohn- und Betreuungsformen auf der einen Seite und die Bereitstellung attraktiver Angebote für junge Familien gefördert werden. Weiter soll das Leitbild einer nachhaltigen, klimaangepassten Stadtentwicklung durch konkrete Schutzmaßnahmen, eine umweltverträgliche Einbindung der umliegenden Landschaft, umfassende Begrünung und Bereitstellung erneuerbarer Energieproduktionsmöglichkeiten

umgesetzt werden. Das auf den einzelnen Fachkonzepten basierende Gesamtkonzept definiert daher in Bezug auf Wohnen und Umwelt folgende Grundziele:

- Attraktive Wohnangebote in allen Ortslagen für alle Generationen
- Nachhaltige, klimagerechte und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung für kommende Generationen

Durch die Schaffung von generationenübergreifend flexibel nutzbarem Wohnraum sowie eine nachhaltige Bauweise finden sich diese Punkte im Vorhaben berücksichtigt. Der Bebauungsplan „Merkwitz am Hasengraben“ entspricht damit im Wesentlichen den Zielen des INSEK der Stadt Taucha.

7.5 Radwegekonzept

Das 2008 aufgestellte Radwegekonzept der Stadt Taucha wurde 2022 fortgeschrieben und als Ergebnis der Bürgerbeteiligung vom Oktober 2021 um einen überarbeiteten Maßnahmenkatalog ergänzt. Für den Ortsteil Merkwitz ergibt sich, dass der bestehende Radweg zwischen Merkwitz und dem östlich gelegenen Ortsteil Pönitz saniert und mit einer Radverkehrsanlage ergänzt werden soll. Innerhalb des Ortsgebiets sollen entlang der Seegeritzer Straße, der Gottscheinaer Landstraße sowie der Hauptstraße zwischen Merkwitz und Seegeritz eine Radverkehrsanlage bzw. ein Geh- und Radweg zugebaut werden. [4]

8 Umweltbericht

Wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

9 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll vor dem Hintergrund des dahingehenden Mangels das Wohnraumangebot im Ort wesentlich erweitert und gleichzeitig eine geordnete, städtebauliche Entwicklung vorangetrieben und das Ortsbild aufgewertet werden. Es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnsiedlung nach dem Vorbild eines Vierseitenhofes geschaffen werden, um die bestehende Nachfrage decken und dabei die typischen, den Ort prägenden, dörflichen Strukturen aufzugreifen und das Ortsbild so raumverträglich zu erweitern.

Grundlage bildet hier der Entwurf des Architekturbüros Voigt. Die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs ist es, auf einer Gesamtfläche von X m² ist der an die örtlichen

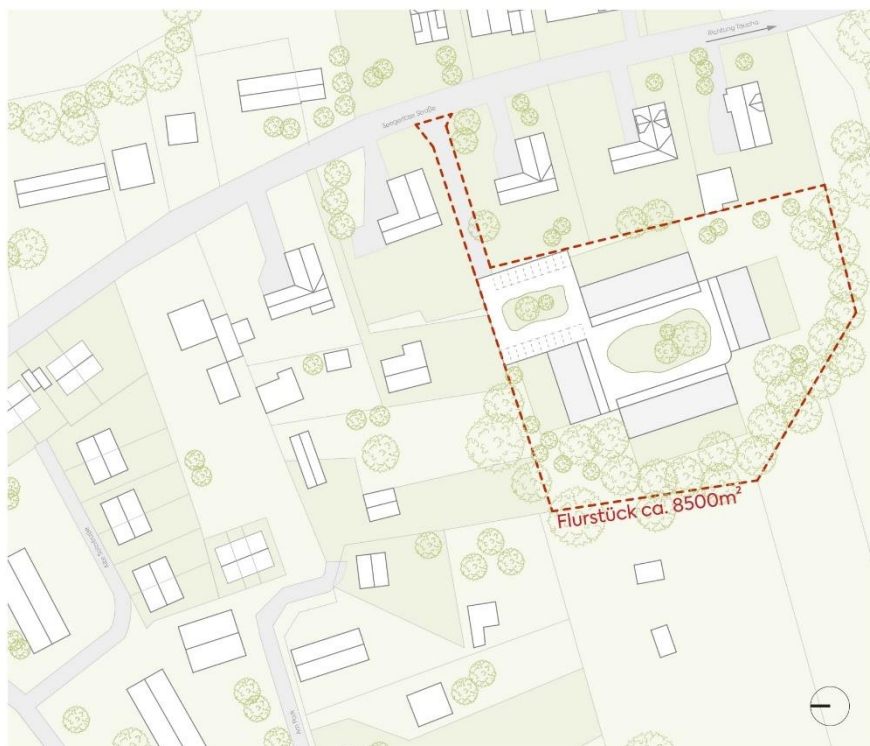
Strukturen angelehnte Vierkanthof als Gruppierung von vier Reihenhausblöcken um eine gemeinsame Mitte vorgesehen. Die insgesamt 19-20 Reihenhäuser verfügen je über eine Wohnfläche von ca. 100 m². Erschlossen werden die einzelnen Wohneinheiten über den gemeinsamen Hof. Rückwärtig ist für jede Wohneinheit ein privater Garten mit einer Fläche von je ca. 60 m² vorgesehen.

Im Hinblick auf Klimaschutzmaßnahmen und Energieeffizienz ist die Errichtung schlichter Holzbauten mit Strohdämmung mit der Möglichkeit, PV-Anlagen auf den Dächern zu verorten vorgesehen, um so den Nachhaltigkeitsansprüchen möglichst gut gerecht werden zu können.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll über die an die Seegeritzer Straße angebundene, zu diesem Zweck auszubauende bestehende Zufahrtsstraße erfolgen. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze in gesammelter Form an der Stichstraße vorgesehen. Um der ländlich geprägten Lage des Plangebiets einerseits und dem Nachhaltigkeitsgedanken des geplanten Wohngebiets hinsichtlich verwendeter Materialien, Energieerzeugung und generellem Anspruch andererseits gerecht zu werden, sind hier pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Das Plangebiet ist über die Seegeritzer Straße auch an die öffentliche Abfallentsorgung der Stadt Taucha angeschlossen. Die Abfälle werden an einer zentralen Müllsammelstelle innerhalb des Plangebiets gesammelt und durch die zukünftigen Bewohner selbstständig an die Seegeritzer Straße verbracht. Eine Zuwegbarkeit für Müllfahrzeuge über die hierzu nötigen Wendehammer ist daher nicht erforderlich.

Die entstehenden Freiflächen sollen als Grünflächen und/oder Aufenthaltsräume ausgebildet werden. Der Baumbestand kann dabei weitestgehend erhalten bleiben.



Ein neuer Hof in Merkwitz

Lageplan 1:1000

Auf dem Grundstück zwischen Ortsrand und Feld wird eine Siedlung nach dem Vorbild eines Vierseithofes vorgeschlagen.

Die Gebäude sind so platziert, das ein großer Teil des Baumbestands erhalten werden kann.

Die notwendigen Parkplätze sind gesammelt an der Stichstraße angeordnet.

Alle 20 Häuser gruppieren sich um einen gemeinsamen Hof und werden über diesen erschlossen. Rückwärtig besitzt jede Einheit einen eigenen Garten.

- 20 Wohneinheiten mit ca. 110m² Wohnfläche = NF 2200m²
- je Einheit ein Garten
- Je Einheit 1PP = 20 Parkplätze

VOIGT

Abb. 5: Städtebauliches Konzept – Lageplan

B Inhalte des Bebauungsplanes

10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er verläuft innerhalb der Gemarkung Merkwitz und beinhaltet die Flurstücke 171/28, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32, 171/33, 171/34, 171/35, 171/36, 171/37, 171/38, 171/39, 171/40, 171/41, 171/42, 171/43, 171/44, 171/45, 171/46, 171/47, 171/48, 171/49, 171/50, 171/51, und 171/52-

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst damit eine Fläche von ca. 0,85 ha.

11 Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines wohnlich genutzten Vierseitenhofs, bestehend aus mehreren Reihenhäusern und dazugehörigen Gärten samt Erschließung geschaffen und gesichert werden. Planungsziel ist es dabei, die Plangebietsflächen entsprechend der Eigentumsverhältnisse als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Als Auswirkungen der Planung werden erwartet:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den neuen Entwicklungsabsichten und unter Einbeziehen aller Teilflächen als ein gemeinsames Quartier,
- Behebung von planungsrechtlichen Konflikten und Schaffung der Grundlage für eine flexiblere Grundstücksnutzung,
- Aussicht auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Sicherung der Erschließungskonzeption mit einer in Anbetracht der räumlichen Lage in Relation zur Anzahl der WE höheren Anzahl an Stellplätzen (1,5 Stellplätze pro WE)
- Aktualisierung und, soweit erforderlich, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie ergänzender ökologischer Planungsaspekte.

Im Ergebnis des Planverfahrens wird durch die Entwicklung von zusätzlichem, modernem und nachhaltigem Wohnraum sowie einer ergänzten Begrünung der Teilflächen vor dem Hintergrund des Wohnraum Mangels eine Aufwertung und Stabilisierung des Ortsteils erwartet.

12 Baugebiete

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf die entsprechende Quelle im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung:

Gem. § 4 BauNVO wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung:

Geplant ist die Schaffung eines neuen Wohnstandortes. Entsprechend der sich daraus ergebenden, vorrangigen Wohnnutzung wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Entwicklung Tauchas vor dem Hintergrund eines stetigen Bevölkerungswachstums und daraus resultierenden steigenden Wohnraumbedarfs gefördert und der Ortsteil Merkwitz ortsverträglich erweitert und aufgewertet.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Textliche Festsetzung, Nr. 1.1

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,*
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

Textliche Festsetzung, Nr. 1.2

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- d) Anlagen für Verwaltungen,*
- e) Gartenbaubetriebe,*
- f) Tankstellen.*

Begründung:

Entsprechend des geplanten Vorhabens und des unmittelbaren Umfelds wird innerhalb des Plangebiets die Wohnnutzung als überwiegende Nutzungsform allgemein festgesetzt. In Anbetracht der dezentralen Lage sowohl in Bezug auf den Ortsteil Merkwitz, innerhalb dessen sich das Planungsgebiet befindet, als auch die Entfernung zum Stadtzentrum wird dem ortstypischen Nutzungscharakter entsprochen und die Wohnnutzung gegenüber anderer, unterstützender Nutzungstypen ausnahmslos priorisiert. Darüber hinaus sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dadurch sollen flexible Arbeitsmodelle mit Homeoffice-Anteilen unterstützt werden und die dahingehende Nachfrage bedient werden, was gleichzeitig die Attraktivität des Plangebiets als Wohnstandort im Verdichtungsraum erhöht.

Alle anderen Nutzungsformen sind unzulässig. Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe nicht auf Anlagen jedweder Art oder größere Betriebe ausgerichtet. Eine starke Nutzungsmischung ist zugunsten der geplanten Wohnbebauung nicht vorgesehen. Störwirkungen, z. B. durch ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind in diesem Zusammenhang unerwünscht. Zudem wird der dezentralen Organisationsstruktur des Ortsteils im Hinblick auf Versorgungsbereiche Rechnung getragen. Einziger zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Taucha und ihre Ortsteile ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 das Innenstadtzentrum.

12.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Planzeichnung

Es gelten die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Werte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Wohngebiet gem. §§ 17 und 19 BauNVO mit $GRZ = 0,25$ festgesetzt.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird mitunter durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauGB). Die Festsetzung der GRZ ist erforderlich, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten und gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB zu entsprechen.

Die GRZ wird unterhalb des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete (WA) angesetzt. Damit wird den natur- und artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und Anforderungen im Gebiet Rechnung getragen sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 1 BauGB entsprochen. Es wird dabei eine relative Maßfestsetzung gewählt, um gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche zu gewährleisten. Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und dient einer ortstypischen baulichen Entwicklung im Plangebiet.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Für das beabsichtigte, aufgrund der Hofstruktur sehr kompakte Vorhaben wird lediglich ein Baufenster über den gesamten Vorhabenbereich gezogen, das durch ausreichende Abstände zur geplanten Bebauung eine gewisse Flexibilität in Ausrichtung und genauer Größenordnung der Gebäude und Terrassen gewährleistet. Weiter werden die ortsüblichen Strukturen durch die Einhaltung gewisser Abstände zur angrenzenden Bebauung aufgegriffen und so eine standortverträgliche bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Gewässer und Landwirtschaftsflächen sichergestellt.

13 Verkehrsflächen

Planzeichnung:

Die für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Flächen sind zeichnerisch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Zufahrt“ festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet ist durch die Seegeritzer Straße an den Ortsteil Merkwitz sowie weitere Ortsteile und das Stadtzentrum Tauchas angebunden. Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Zufahrt“ wird die Erschließung des Wohngebiets gesichert. Die zugehörigen Flächen befinden sich im Eigentum des Investors und ermöglichen über die an die Seegeritzer Straße angebundene, sich nahtlos in Stellplatzflächen aufweitende Zufahrtsstraße eine effiziente verkehrstechnische Erreichbarkeit des geplanten Wohngebiets.

14 Stellplätze und Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Stellplätze sind im Baugebiet nur innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.

[§12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist eine zentralisierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Baugebiets. Gleichzeitig soll die Begrenzung der Stellplatzflächen auf die mit direkter Straßenanbindung zur Verfügung stehenden Flächen die Inanspruchnahme weiterer Flächen verhindern und somit die Wohnqualität erhöhen. Diese Flächen schaffen zudem notwendige Angebote für den zu erwartenden Besucherverkehr im geplanten Wohngebiet und dienen der Deckung des aus den geplanten Nutzungen resultierenden Bedarfs.

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

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll der Abfluss weitestgehend innerhalb dieser Flächen verringert werden. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Stellplätzen in wasseraufnehmenden/ wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen, verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten oder über geeignete Maßnahmen zu verdunsten.

Grundsätzlich kann Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden, die Bodenbeschaffenheit erfordert aber die Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungszeit. Diese kann bspw. über im Plangebiet anzulegende Rigolen oder Versickerungsmulden gesichert werden. [5]

16 Grünordnerische Festsetzungen

Wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

17 Örtliche Bauvorschriften

17.1 Dachformen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung wird die Dachform als Satteldach festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Im Baugebiet sind bauliche Anlagen nur mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

[§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 Abs. 1 SächsBO]

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches sich an der Umgebung des Plangebietes und den dortigen Strukturen orientiert. Die geplanten Neubauten sind damit in Orientierung am Bestand ausnahmslos als Satteldächer auszuführen. Die Begrenzung der maximalen Dachneigung bildet zudem die Grundlage für die Realisierbarkeit von Solaranlagen, die im Sinne einer nachhaltigen Teilenergieerzeugung gefördert werden soll.

17.2 Solaranlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Gebäudegebundene Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in flacher Ausführung angebracht werden und nicht über die Dachkanten hinausragen.

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht die grundsätzliche Zulässigkeit von gebäudegebundenen Solaranlagen in Form von Photovoltaik und Solarthermie bei Wahrung des stadträumlichen Erscheinungsbildes. Damit wird dem Anspruch, innerhalb des Plangebiets ein nachhaltiges, klimaresilientes Wohnquartier zu schaffen, Rechnung getragen und die Möglichkeit einer energetischen Teilautarkie der zukünftigen Bewohner gefördert.

18 Städtebauliche Bilanz

Art der Nutzung	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet	7438
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1119
Geltungsbereich gesamt	8573

Tab. 2: Städtebauliche Bilanz

19 Ergebnisse der Beteiligungen

19.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden nach Beendigung der Beteiligung hier nachgetragen.

19.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden nach Beendigung der Beteiligung hier nachgetragen.

19.3 Offenlegung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im Verlauf des Verfahrens öffentlich ausgelegt und den Bürgern gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden nach Beendigung der Beteiligung hier nachgetragen.

19.4 Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im Verlauf des Verfahrens öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu einer die Planung betreffenden Äußerung aufgefordert. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden nach Beendigung der Beteiligung hier nachgetragen.

Quellenverzeichnis

- [1] Ingenieurbüro für Geotechnik Prof. Dr. – Ing. Ralf Thiele (15.10.2024): Geotechnischer Bericht, nach EC 7-2 / DIN 4020, Neubau Reihenhaussiedlung Taucha-Merkwitz.
- [2] Stadt Taucha (15.11.2007): Flächennutzungsplan. 2. Änderung.
- [3] Stadt Taucha (03.01.2022): Stadt Taucha VISION 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung.
- [4] Stadt Taucha (April 2022): Fortschreibung des Radwegekonzepts der Stadt Taucha – städtischer Ortsteil, aus den Jahren 1997 und 2008.