

Änderung 8a/D

Bebauungsplan Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer /  
Sommerfelder Straße“

der Stadt Taucha

Entwurf

Stand: 21.11.2024

---

Für das Gebiet:

Gemarkung: Taucha  
Flurstück-Nr.: 593/289, 593/4 (Teilfläche), 593/290,  
593 / 88 (Teilfläche)

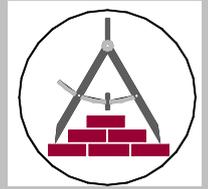
Begründung: gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planaufstellende  
Kommune: Stadtverwaltung Taucha  
Schloßstraße 13  
04425 Taucha

Eigentümer / Investor: 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH  
New – York – Ring 6  
22297 Hamburg

Planverfasser: Ingenieurbüro Steffen Mey  
Sertürnerstraße 2a  
98693 Ilmenau

Bearbeiter: Dipl.-Bauing. (FH) Steffen Mey



Ingenieurbüro  
Steffen Mey  
Dipl.- Bauingenieur (FH)

Sertürnerstraße 2a  
98693 Ilmenau / Thür.

t.: 03677 / 462 776  
f.: 03677 / 462 777  
mobil: 01713179377  
e-mail: info@ib-mey.de

Bankverbindung:

Deutsche Bank 24, Filiale Suhl  
IBAN:  
DE35 8207 0024 0487 9094 01  
BIC: DEUTDEDBERF

Finanzamt Ilmenau  
154 / 248/ 01795

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1 EINFÜHRUNG**

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit für die Änderung des Bebauungsplanes
- 1.3 Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

## **2. AUSGANGSSITUATION**

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Verkehrserschließung und Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen
- 2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung
- 2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 in Verbindung mit dem Regionalplan Leipzig – Westsachsen (RP L-WS), verbindlich seit 16.12.2021
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Rechtliche Grundlagen

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 4.2.1 Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Taucha
  - 4.2.2 Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Maßgabe der Änderung des Bebauungsplanes 8a/D

## **5. PLANINHALT**

- 5.1 Nutzung der Baugrundstücke
  - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
  - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - 5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - 5.1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
  - 5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.1.6 Versorgungsflächen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ( §9 Abs.1 Nr. 12)
  - 5.1.7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25)
  - 5.1.8 äußere Gestaltung der baulichen Anlage
  - 5.1.9 Werbeanlagen
  - 5.1.10 Immissionsschutz

## 5.2 Hinweise

Baumschutz  
Artenschutz  
Denkmalschutz  
Löschwasser  
Umwelteinwirkung Lichtimmission

## 6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN (§ 2a BauGB)

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Verkehr
- 6.3 Ver- und Entsorgung
- 6.4 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.5 Immissionen

## 7. Kosten und Finanzierung

### Anlagen:

- Anlage 1: Baugrund, Baugrundbüro Noack, Strand 01.08.2023
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stand 25.07.2022
- Anlage 3: Fachgutachterliche Einschätzung zum Artenschutz, habit art, Stand 04.12.2023
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose, BIWA Gera, Stand 04.12.2023

# **1 EINFÜHRUNG**

## **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße“ liegt im südlichen Teil der Stadt Taucha zwischen der Klebendorfer Straße im Nordwesten, dem Gärtnerweg/Ernst-Barlach-Straße im Südosten, der Max-Klinger-Straße im Südwesten und der Sommerfelder Straße im Nordosten.

An seiner nordöstlichen Grenze befindet sich der Änderungsbereich 8a/D mit den gegenwärtigen Mischgebieten MI 2 und 3.

Er wird nördlich von dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum an der Klebendorfer Straße, östlich von der Sommerfelder Straße und westlich von der Max-Liebermann-Straße begrenzt. Im Süden schließt sich eine öffentliche Grünfläche an. Derzeit sind die Flurstücke Nr. 593/289 und 593/290 als Mischgebiete festgesetzt. Ihre Flächen summieren sich auf ca. 0,70 ha.

## **1.2 Anlass und Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die Bausubstanz der Filiale der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG in der Max-Liebermann-Straße 1, 04425 Taucha, Gemarkung Taucha, Flurstück-Nr. 593/289 und 593 / 4 (Teilfläche) ist physisch verschlissen. Grundriss und Kubatur des Gebäudes lassen weder die Umsetzung aktuellen Baurechts (Gebäudeenergiegesetz GEG) noch eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Vertriebskonzeptes zu. Diese Sachverhalte nahm der Eigentümer des Objektes zum Anlass, einen Neubau am gleichen Standort zu planen. Es ist ein Gebäude für eine Netto-Filiale mit 1.100 m<sup>2</sup> und ein Backshop/Cafè mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und ca. 1.650 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen.

Der Stadtrat hat das Einzelhandels- und das Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha am 09.05.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Somit war zunächst zu prüfen, ob das Planungsvorhaben diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht.

Im Nahversorgungskonzept ist die zu beplanende Fläche mit dem sich nördlich anschließenden REWE-Markt als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ ausgewiesen. Darüber hinaus wurden Leitlinien zur Behandlung von Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels formuliert:

1. Führt der Betrieb ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment?

Die Ansiedlung und Erweiterung von Geschäften mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist prinzipiell genehmigungsfähig.

Da das Sortiment der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG nahversorgungsrelevant ist, ist das Planungsvorhaben prinzipiell genehmigungsfähig!

2. Passt sich der zur Neuansiedlung oder Erweiterung geplante Betrieb im Hinblick auf seinen Betriebstyp und die Verkaufsflächengröße in den zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe ein?

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit Verkaufsflächen über 1500 m<sup>2</sup> sollte im Regelfall gutachterlich geprüft werden. Gleiches gilt für alle Drogeriefachmärkte unabhängig von der geplanten Verkaufsflächengröße.

Das Planungsvorhaben soll zu einem Ersatzneubau für den Betrieb einer Filiale der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG an gleicher Stelle führen, mit dem keine Veränderung des Betriebstyps einhergeht, und passt sich deswegen auch künftig im Hinblick des Betriebstyps in das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ ein.

Zur Prüfung, ob sich der Ersatzneubau des Netto-Marktes auch mit der größeren Verkaufsfläche (obwohl diese mit 1200 m<sup>2</sup> deutlich unter dem im Nahversorgungskonzept benannten Schwellenwert zur Prüfpflicht von 1500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt) in das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ einpasst, wurde bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine gutachterliche Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Im Ergebnis konnten negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden, was gleichbedeutend damit ist, dass sich der Ersatzneubau des Netto-Marktes auch hinsichtlich der Verkaufsflächengröße in das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ einpasst.

Die Planung entspricht also dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, kollidiert aber bei der Verkaufsflächen- und Bruttogrundflächengröße mit dem Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha.

Hier ist die Fläche, auf der der Ersatzneubau entstehen soll, als Mischgebiet i. S. des § 6 der BauNVO festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der geplante Ersatzneubau der Netto-Filiale (1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1650 m<sup>2</sup> BGF) sind gemäß Baugesetzbuch jedoch nur in für sie vorgesehenen Sondergebieten i. S. des §11(3) BauNVO zulässig.

Der hier beschriebene Sachverhalt macht die Änderung des B-Planes im Mischgebiet 2 erforderlich!

Die Stadt Taucha unterstützt im Interesse eines dauerhaften Fortbestandes des siedlungsstrukturell integrierten Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“ die Ambitionen der 3.BEMA und nimmt dies in Interessenübereinstimmung zum Anlass, ein Änderungsverfahren für den rechtsgültigen Bebauungsplan 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ (Index Q) anzustrengen.

(Aufstellungsbeschluss zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ Taucha: Sitzungsvorlage Nr. 2023/089 vom 26.06.2023)

Das Planungsvorhaben, das Mischgebiet MI 2 „ des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ (Index Q) zu ändern, führt im verbleibenden Mischgebiet MI 3 zu einem Ungleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe. Mit der bisherigen Festsetzung der Mischgebiete 2 und 3 ging eine gleichwertige Nutzung zwischen Wohnen (MI 3: Wohngebäude mit Tierarztpraxis – zählt zu den freien Berufen nach § 13 BauNVO) und nicht störendem

Gewerbe (MI 2: kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb) einher. Nach der angestrebten Änderung des Mischgebietes MI 2 geht der Mischgebietscharakter für das Mischgebiet 3 verloren, weil lediglich die Wohnnutzung zurückbleibt. Anlässlich der Änderung des Mischgebietes MI 2 wird deswegen auch die Änderung des Mischgebietes MI 3 in ein allgemeines Wohngebiet (hier WA20) erforderlich.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt diesen Sachverhalt und folgt damit einem Hinweis des Bauordnungs- und Planungsamtes, SG Planungsrecht/ Koordinierung des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen, Dezernat Bau und Umwelt, der in der Stellungnahme vom 01.08.2023 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB gegeben wurde. Das Mischgebiet M3 des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" (Index Q) wurde dem Änderungsbereich hinzugefügt und die Grenze des Geltungsbereiches angepasst.

### **1.3 Verfahren**

Die Änderung 8a / D des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit durchgeführt werden. Die Verfahrensart darf hier angewendet werden weil:

mit dem Planungsverfahren eine signifikante Aufwertung und langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“ im jetzigen Mischgebiet MI 2 einhergeht und in der Folge das Mischgebiet MI 3 dem neuen tatsächlichen Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet WA“ angepasst wird, was im städtebaulichen Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gleichkommt

und

die von der Änderung betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha, Mischgebiete 2 und 3, in der Summe ca. 7000 m<sup>2</sup> groß sind und somit auch nur Grundflächen i. S. des §19 Absatz 2 BauNVO festgesetzt werden können, die kleiner als 20000 m<sup>2</sup> sind.

Mit dem Vorliegen dieser beiden Voraussetzungen, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert werden.

Obwohl mit dem Planänderungsverfahren vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha abgewichen wird, dort ist der Änderungsbereich einer gemischten Baufläche zugeordnet, darf es nach §13a Abs. 2 Satz 2 vor Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Die Berichtigung ist im Anschluss zu veranlassen.

Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG wurde von Habit-Art, Ökologie & Faunistik Halle, Herrn Mundt nach gutachterlicher Untersuchung formuliert und liegt diesem Entwurf der Begründung als Anlage 3 bei.

Über die Durchführung der Planungen wird zwischen der 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg (vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg) und der Stadt Taucha ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Kosten für die Verfahren trägt die 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 stadträumliche Einbindung**

Der Änderungsbereich 8a / D des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil der Stadt Taucha ca. 1,00 km vom Stadtzentrum entfernt.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen verschiedener Art:

- Apotheke
- Paketshop
- Physiotherapie
- Reisebüro
- Schulungszentrum
- Fitness-Studio
- Frisörgeschäft
- Restaurant
- Handwerksbetrieb Heizung / Sanitär

Die Sommerfelder Straße verläuft östlich entlang des Änderungsbereiches.

Im Westen grenzt ein Wohngebiet an, in dem es auch eine Kindertagesstätte und eine Schule gibt. Eine Rechtsanwältin praktiziert als Freiberuflerin im südwestlichen Umfeld, im Süden schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Im Änderungsbereich, im gegenwärtigen Mischgebiet MI 2, befindet sich ein eingeschossiger Gewerbebau mit Satteldach, in dem die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG und das Backhaus Wetzlaff je eine Filiale betreiben.

Im derzeitigen Mischgebiet MI 3 , südöstlich des Gewerbebaus, befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Nebengelass, in dem ein Tierarzt als Freiberufler praktiziert.

### **2.3 Verkehrserschließung und Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Flurstücke im Änderungsbereich sind aktuell über die ausreichend leistungsfähig dimensionierte Max-Liebermann-Straße zu erreichen.

Sie stellt sich als Wohn- und Erschließungsstraße dar, welche die Wohnsiedlungsbereiche südlich und westlich bzw. die östlich davon ansässigen Gewerbebetriebe und das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ erschließt. Die Sommerfelder Straße verbindet den Standort mit dem Stadtzentrum. Das Areal ist auch zu Fuß und mit dem Fahrrad von den umliegenden Wohngebieten aus gut erreichbar. Ein Anschluss an den ÖPNV ist ca. 250 m nördlich in der Klebendorfer Straße vorhanden (Haltestelle „Bogumils Garten“, Buslinien 173, 175, 176, 195, 197 und 215).

### **2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen genießen Weg- und Leitungsrechte im Bereich der Erschließungsstraßen.

Im Änderungsbereich 8a / D sind alle Versorgungsmedien (Strom, Gas, Wasser) vorhanden. Bei der Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" (Index Q) wurden alle 80 – 100 m Hydranten installiert, die auch die gegenwärtigen Mischgebiete MI 1 und 2 ausreichend mit Löschwasser versorgen. Entlang der öffentlichen Straßen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist im Trennsystem organisiert. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers des Flurstückes Nr. 593/289 sind in den Grünflächen Muldenrigolen angelegt. Sie übernehmen eine Rückhaltefunktion und lassen nicht versickertes Regenwasser verzögert der öffentlichen Kanalisation zufließen.

### **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Änderungsbereich 8a / D, Teilfläche, gegenwärtiges Mischgebiet MI 2, ist die Flächen bis zu ~ 90 % versiegelt.

Die Parkplätze sind mit Drainpflaster befestigt, die Fahrgassen und Zufahrten sind asphaltiert. Umlaufend entlang der Grundstücksgrenze sind Rasenflächen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken vorhanden. Parkplätze und Fahrgassen werden von kleineren Grüninseln mit Rasen oder Bodendeckern unterbrochen.

Die Hochborde zwischen Parkplätzen und Grünflächen sind unterbrochen versetzt. Niederschlagswasser kann in die Grünflächen abfließen. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha nach dienen verschiedene Bereiche der Grünflächen als Regerückhalte mulde in Kombination mit darunter liegender Kiesrigole.

Im Änderungsbereich 8a / D, Teilfläche Mischgebiet MI2 sind Wege und Zufahrten gepflastert. Um die befestigten Flächen sind Grünflächen mit Rasen, Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden.

Der Änderungsbereich unterliegt keinerlei Schutzgebietsregelungen nach BNatSchG i.V. mit dem SächsNatSchG.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 in Verbindung mit dem Regionalplan Leipzig – Westsachsen (RP L-WS), verbindlich seit 16.12.2021**

- **Konzentrationsgebot**

**Gemäß LEP Z 2.3.2.2 ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes auch in Grundzentren zulässig.**

Im Regionalplan Leipzig–Westsachsen (RP L-WS) ist die Stadt Taucha als Grundzentrum festgelegt.

Der Netto-Markt an der Max-Liebermann-Straße ist in Verbindung mit dem sich nördlich anschließenden REWE-Markt im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha als Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ definiert, weil er bereits jetzt eine bedeutende Versorgungsaufgabe für die Sicherung der verbrauchsnahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs erfüllt.

Mit dem Planungsvorhaben wird die Möglichkeit geschaffen, am gleichen Standort eine i. S. des § 11 BauNVO großflächige Filiale zu betreiben.

Der Nachweis dafür, dass das dem LEP 2013, Ziel 2.3.2.2 und somit dem Konzentrationsgebot entspricht, wurde in der gutachterlichen Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben dahingehend geführt, dass die großflächige Filiale rechnerisch maximal 29% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich bindet. Unter städtebaulichen Aspekten ist davon auszugehen, dass der vergrößerte Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb deswegen keine negativen Auswirkungen auf Wettbewerber im Einzugsbereich haben wird. Der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Marktes übersteigt den städtebaulichen Schwellenwert für anzunehmende negative Auswirkungen von 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht (s. Auswirkungsanalyse der GMA).

**Das Planungsvorhaben liegt in einem ausgewiesenen Grundzentrum und dient nachweislich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und erfüllt somit das Konzentrationsgebot i.S. des Zieles 2.3.2.2 des LEP 2013**

- **Integrationsgebot**

**Für die konkrete Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist die Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot gemäß LEP Z 2.3.2.3 und RP L-WS Z 2.3.2.2 zu prüfen.**

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im März 2019 für die Stadt Taucha ein Nahversorgungskonzept erstellt. Der Stadtrat hat dieses Nahversorgungskonzept am 09.05.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Bei der Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes hat die CIMA Beratung + Management GmbH für den Planstandort Sommerfelder Straße die Kriterien:

- Einzugsgebiet
- Branchenmix
- Kundenmagnet
- Multifunktionalität im Einzelhandelsbereich
- Multifunktionalität im Dienstleistungsbereich (Auswahl)
- Verkehr
- Räumliche Ausdehnung des Zentrums

mit dem Ergebnis geprüft, dass es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung handelt. Mit Beschluss des Nahversorgungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept hat die Stadt Taucha, nach dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen ein zentraler Ort, das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ als zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen. Damit ist die städtebaulich integrierte Lage nachgewiesen.

**Der Planstandort liegt im Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße und ist damit mit dem Integrationsgebot des LEP 2013, Ziel 2.3.2.3 vereinbar.**

- **Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot**

**Das Kongruenzgebot gemäß LEP Z 2.3.2.4 beschränkt die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf seinen Verflechtungsbereich. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Z 2.3.2.5 schützt das zentralörtlichen System.**

Taucha liegt im Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig und das Plangebiet im südlichen Kernstadtgebiet im baulichen Siedlungszusammenhang.

Für das Planungsvorhaben wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung eine gutachterliche Untersuchung (Anlage 2) darüber angestellt, ob aus der Umsetzung der Planung schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Taucha oder für ihren Verflechtungen im Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig entstehen. Neben den Kaukraftbewegungen (Umsatzumverteilungsquoten) nach Realisierung der Planung wurden auch die Umwelteinwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr geprüft.

Die Umsatzumverteilungsquoten liegen unter dem städteplanerischen Relevanzbereich.

Das Planungsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Sommerfelder Straße“ verändert die Umwelteinwirkungen, das Orts- und Landschaftsbild und die Belastung des Naturhaushaltes im Vergleich zur gegenwärtigen Situation am Standort nicht.

Heizungs- und Klimatechnik, die regenerative Energien nutzen, Energiegewinnung über Photovoltaiktechnik, die höchsteffiziente elektrotechnische Ausstattung, eine energetisch sinnvolle Baukonstruktion und das Vermeiden eines höheren Flächenversiegelungsgrades entlasten die infrastrukturelle Ausstattung des Standortes. Bei annähernd unverändertem Einzugsgebiet wird der Kundenverkehr nicht proportional zur größeren Verkaufsfläche zunehmen. Somit sind auch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Resümierend konnte erklärt werden, dass vom Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungslagen in Taucha ausgehen. Auch auf zentrale Versorgungsbereiche wird es keine schädlichen Auswirkungen geben.

**Das zentralörtliche System wird nicht beeinträchtigt. Die Planung wird dem Landesentwicklungsplan 2013, Ziel 2.3.2.5 gerecht.**

**In der Konsequenz werden in der gutachterlichen Bewertung Auswirkungen außerhalb von Taucha ausgeschlossen.**

**Das Kongruenzgebot gemäß Landesentwicklungsplan, Ziel 2.3.2.4 wird in der Planung ausreichend berücksichtigt.**

- **Agglomerationsvorbehalt**

**Agglomerationsvorbehalt gemäß LEP Z 2.3.2.7 und RP L-WS Z 2.3.2.3**

Das Ziel trägt dem Umstand Rechnung, dass von einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen, auch wenn die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen für sich selbst die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, dieselben raumordnerischen Auswirkungen ausgehen können, wie von einzelnen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Das Planvorhaben wird von diesem Sachverhalt nicht tangiert, weil mit ihm eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsbasis für ein konkretes Bauvorhaben an einem bereits städtebaulichen integrierten Standort geschaffen wird, der schon von der Grundflächengröße her die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässt. Zusätzlich schließen Festsetzungen im Planvorhaben Agglomerationen aus.

**Somit ist der Agglomerationsvorbehalt des Landesentwicklungsplanes 2013, Ziel 2.3.2.7 und des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen, Ziel 2.3.2.3 in der Planung ausreichend berücksichtigt.**

- **Stärkung der Innenstädte**

**Regionalplan Leipzig – West Sachsen (RP L-WS), verbindlich seit 16.12.2021  
Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. RP L-WS Z 2.3.2.1**

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist die Stadt Taucha als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernes des Grundzentrums Taucha.

Die Stadt Taucha hat zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung 2019 ein Nahversorgungskonzept erarbeitet, das durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Der Standort „Sommerfelder Straße“ wurde im Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Im Zentrenpass ist der bereits ansässige Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb bewertet. Im Weiteren gibt das Nahversorgungskonzept Taucha 2019 u. a. folgende konkrete Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“:

Erweiterung und Modernisierung des Kundenmagnetbetriebes Lebensmittel-discounter

Diese Empfehlung wird mit der Planung konsequent umgesetzt, die Wettbewerbsfähigkeit des Magnetbetriebes langfristig gesichert und somit das Nahversorgungszentrum für den Stadtteil nachhaltig gestärkt.

**Mit Umsetzung der Planung wird das Ziel 2.3.2.1 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken, erreicht.**

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Taucha liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Dort ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße“ einer gemischten Baufläche zugeordnet. Für die Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan nach §13a (2) Satz 2 BauGB berichtigt.

### **3.3 Rechtliche Grundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 I Nr. 176

## **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes**

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## **Raumordnungsgesetz (ROG)**

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88 )

## **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

## **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

## **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**

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

## **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

## **Straßenverkehrsgesetz (StVG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. August 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 266)

## **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

## **Sächsische Gemeindeordnung**

(SächsGEMO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)

## **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013**

(SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

## **Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz**

(SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen**  
(SächsUVPG) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)

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

**Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Gehölzbestandes der Stadt Taucha (Baumschutzsatzung)**  
Satzungsbeschluss der Stadt Taucha vom 16.12.2021

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

1. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Planungsrecht für den Ersatz des 2001 genehmigten Lebensmittelmarktes mit Backshop durch die Errichtung eines Gebäudes für den Filialbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels und des Bäckereihandwerks zur weiteren Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“.

Die Verkaufsfläche des geplanten Objektes vergrößert sich im Vergleich zum Bestand um ca. 400 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> und überschreitet damit den Schwellenwert zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dafür sind nach §11 BauNVO Sondergebiete Voraussetzung, deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 8a geändert und im Änderungsbereich im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittel bestimmt werden.

Das langfristige Ziel besteht in der nachhaltigen Sicherung des Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“. Der bereits angekündigte Mietvertragsabschluss für den Neubau mit der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG über eine Laufzeit von 15 Jahren leistet dazu einen entscheidenden Beitrag.

2. Ziel für die Änderung des Mischgebietes 3 ist die Kategorisierung als allgemeines Wohngebiet 20 zur Vermeidung städteplanerischer Spannung infolge eines Ungleichgewichtes zwischen der geplanten großflächigen Gewerbenutzung und Wohnen auf der südlichen Nachbarfläche, Flurstück Nr. 593 / 290.

Das Wohngrundstück, auf dem ein Tierarzt freiberuflich praktiziert, erhält dadurch einen angemessenen Schutzstatus.

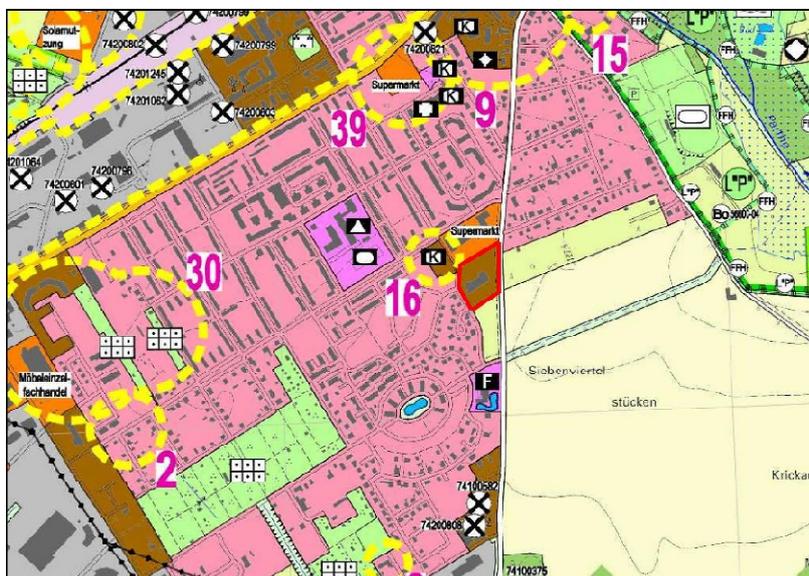
Final bleibt festzustellen, dass die angestrebten Änderungen des Bebauungsplanes 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße“ Index Q dem Stadtentwicklungskonzept von Taucha entsprechen.

#### 4.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan §8 Abs. 2 BauGB

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Taucha als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB kann demzufolge nicht entsprochen werden.

Da es sich jedoch bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, die bei Umsetzung der Planung als Nahversorgungsstandort wieder nutzbar wird und als Wohngrundstück mit Tierarztpraxis weiterhin nutzbar bleibt, darf bei Anwendung des §13a BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha auf dem Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Ein förmliches Verfahren ist dafür nicht notwendig.

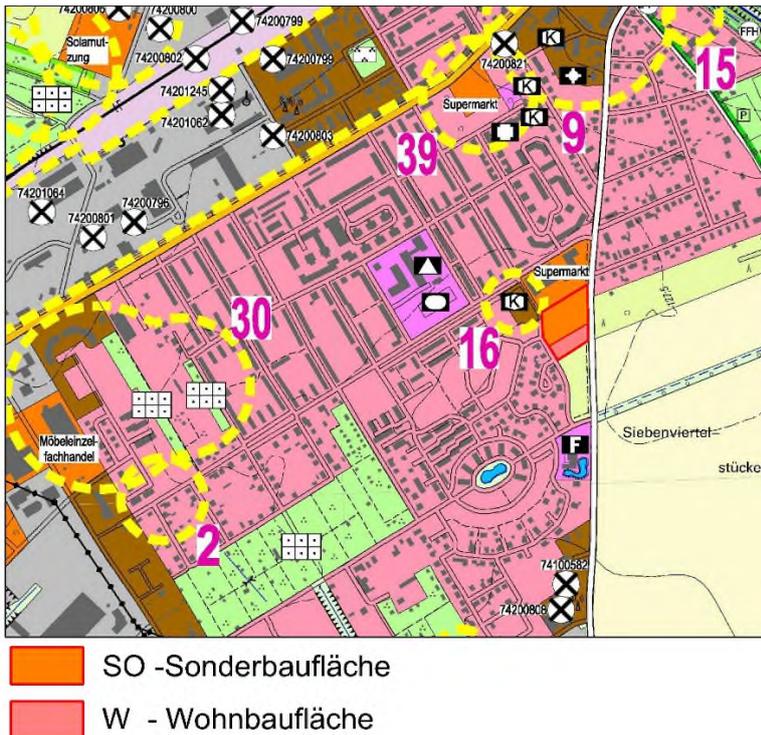
##### 4.2.1 Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Taucha



 Gemischte Baufläche

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Taucha, Stand 19.12.2019  
(Änderungsbereich: Gemischte Baufläche)

##### 4.2.2 Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Maßgabe der Änderung 8a/D



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Taucha, Stand 19.12.2019  
 (Änderungsbereich zur Berichtigung: Sonderbaufläche, Wohnbaufläche)

## 5. Planinhalt

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 5.1.1.1. Sondergebiet:

#### **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit Backfiliale**

Die Sondergebietsfestsetzung ermöglicht den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes im Änderungsbereich 8a/D, weil sonstige großflächigen Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den in § 11 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentren, Ladengebiete, etc.) vergleichbar sind, nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Sondergebieten zulässig sind. Mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ als Hauptsortiment wird erreicht, dass ungewollte Umstellungen auf andere Handelssortimente, die nicht der Versorgung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs dienen, künftig nicht möglich sind.

Nach Umsetzung der Planung stehen 1100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weiterhin ein etwa 5000 Artikel umfassendes Nahversorgungssortiment an Waren des täglichen Bedarfs, die in niedrigen, gut zugänglichen Regalen optimal präsentiert werden sollen, zur Verfügung. Zusätzlich ist die Filiale eines Untermieterbäckers mit Café auf ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die Verkaufsflächen des Objektes summieren sich somit auf 1200 m<sup>2</sup>.

Aus den geplanten Verkaufs- und Nebenräumen resultiert eine Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes von ca. 1.650 m<sup>2</sup>.

### **5.1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 20):**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes 8a/D auf der Mischgebietsfläche MI 3 befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengelass, in dem ein Tierarzt freiberuflich praktiziert. Mit dem Änderungsverfahren soll die benachbarte Mischgebietsfläche MI 2 einen Sondergebietsstatus erhalten. Damit wird das Nutzungsgleichgewicht zwischen Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet aufgehoben. Die Verbleibende Wohnnutzung im Mischgebiet M3 rechtfertigt auch i. V. m. einem praktizierenden Freiberufler die Mischgebietsausweisung nicht mehr.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannung wird das im Bebauungsplan Nr. 8a festgesetzte Mischgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch

- 1) die Grundflächenzahl
- 2) die Geschossflächenzahl
- 3) die Zahl der Vollgeschosse
- 4) die Höhe der baulichen Anlage

bestimmt werden. (§ 16 (2) BauNVO)

#### **5.1.2.1. Sondergebiet:**

Zu 1.) Grundflächenzahl:

Für die verkehrliche Erschließung des Planvorhaben wird eine Anbindung an die Sommerfelder Straße geplant, die sich in westlicher Richtung entlang der Grenze zum Nachbarflurstück Nr. 593/4 als gemeinsame Erschließungsanlage fortsetzt. PKW Stellflächen, Fahrgassen und Zufahrten nehmen deswegen ca. 50% der Baugrundstücksfläche bis an die nördliche Grenze in Anspruch.

Der Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes soll entlang der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden und führt so auf ca. 40% der Baugrundstücksfläche zu einer hochbaulichen Nutzung.

Der § 17, Satz 1, BauNVO orientiert für sonstige Sondergebiete auf eine Grundflächenzahl von (GRZ) = 0,8

Das Planvorhaben würde diesen Wert um 0,1 überschreiten. Dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauch wurde hier jedoch trotzdem Rechnung getragen. Die verkehrliche Erschließungsanlage wird gemeinschaftlich mit dem Nachbarn, Flurstück Nr. 593/4 genutzt. Darüber hinaus trägt die Außenanlagenplanung der sehr guten, städtebaulich integrierten Lage dahingehend Rechnung, dass bei mindestens 60 erforderlichen Stellplätzen nach Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf auf siebzehn Stellplätze verzichtet wird. Die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl (GRZ: 0,8) um 0,1 hat jedoch bei Würdigung der Ausgangssituation vor Änderung des Bebauungsplanes lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Für das Sondergebiet im Änderungsbereich wird deswegen nach §19 (4) Satz 3 eine Grundflächenzahl von 0,9 bestimmt.

Zu 2.) Geschossflächenzahl:

Es wird nach §16(2) Pkt.2 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die beschreibt, dass lediglich 40% der Baugrundstücksfläche hochbaulich genutzt werden dürfen.

Der darüber hinaus bebaubare Grundstücksteil steht nur für PKW Stellflächen, Fahrgassen und Zufahrten zur Verfügung.

Zu 3.) Zahl der Vollgeschosse:

Als Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes soll ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird deswegen nach §16(2) Pkt.3 auf I (eins) bestimmt.

Im Sondergebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplan ist somit nur ein eingeschossiges Gebäude zulässig.

Zu 4.) Höhe der baulichen Anlage:

Als maximale Gebäudehöhe wird der First des Pultdach des Gebäudes mit 7,50 m bestimmt.

Der Höhenbezugspunkt für die bauliche Anlage ist die Geländeoberkante des geplanten Parkplatzes unmittelbar vor dem Zugang zum Plangebäude. Er entspricht außerdem der Oberkante Fertigfußboden des geplanten Gebäudes.

Festsetzung Höhenbezugspunkt: GOK = +128,80 m ü. NHN = OKF des Gebäudes

#### **5.1.2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 20):**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 20) werden die Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 8a gleichlautend übernommen:

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hier eine GRZ von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hier eine GFZ von 1,2 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt.

- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

- Anzahl der Vollgeschosse = III

#### **5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **5.1.3.1 Sondergebiet:**

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet im § 22 (1) zwischen offener und geschlossener Bauweise.

Das Planvorhaben überschreitet mit einer max. 58,30 m langen baulichen Anlage die zulässige Gebäudelänge von 50,0 m der offenen Bauweise und besitzt abweichend von der geschlossenen Bauweise seitlichen Grenzabstand.

Für das Sondergebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird deswegen nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine vom Abs.1 abweichende Bauweise festgesetzt.

Die notwendige Gebäudelänge von 58,30 m resultiert aus technologischen und funktionalen Anforderungen des Betreibers sowie aus konstruktiven und sicherheitstechnischen Planungsaspekten. Die Kontur der mit Planzeichen 3.5 festgesetzten Baugrenze berücksichtigt entlang der südlichen Baugrundstücksgrenze bereits die Gebäudelänge.

abweichende Bauweise: a

#### **5.1.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 20):**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 20) werden die Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete gemäß Bebauungsplan Nr. 8a gleichlautend übernommen:

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 20) wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte offene Bauweise beibehalten:

offene Bauweise: o

Die von der Änderung 8a/D betroffenen Mischgebiete MI 2 und MI 3 besitzen im Bebauungsplan Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder Straße“ eine gemeinsame bebaubare Grundstücksflächen, die gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet ist. In der Folge ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Grenzbebauung möglich. Weder die aktuell vorhandene Bebauung der Flurstücke 593/289 und 593/290 noch das Planvorhaben auf dem Flurstück 593/289 nehmen die Möglichkeit der Grenzbebauung in Anspruch.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Wohngebiet WA 20 mit Planzeichen 3.5 neu festgesetzt.

#### **5.1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

##### **Sondergebiet:**

Für den Betrieb von großflächigen Handelseinrichtungen sind u. A. Stellplätze für PKW erforderlich. Die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf liefert Orientierungswerte für die erforderliche Anzahl in Abhängigkeit der Gesamtverkaufsflächengröße des Objektes. Danach sind für 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit 1 Stellplatz/20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt 60 Stellplätze erforderlich.

Prinzipiell ist auch bei Bauleitplanungen auf einen sparsamen Flächenverbrauch zu achten. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der städtebaulich

integrierten Lage des Plangebietes, es ist über die Haltestellen Klebendorfer Straße (Entfernung 300 m), Bogumils Garten (Entfernung 240 m) mit den Buslinien 173, 175, 176, 195, 197 und 215 sehr gut an den ÖPNV angebunden, darf der Stellplatzbedarf nach der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministerium des Innern zur SächsBO um bis zu 30% verringert werden.

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ergibt sich somit aus:

Notwendiger Stellplatzanzahl:	60 St
<u>Behindertenstellplätze 3%:</u>	<u>~ 2 St.</u>
Abminderungsbasis:	58 St.
Herzustellende Stellplätze 70%	41 St.
<u>+ Behindertenstellplätze</u>	<u>2 St.</u>
Insg. herzustellende Stellplätze	43 St.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet mit Baugrenze, Planzeichen 3.5 festgesetzt.

Ca. 50% des Baugrundstückes stehen für die Anordnung von Stellplätzen und ihrer Zufahrten zur Verfügung. Da die Grundstückszufahrt von Osten über die Sommerfelder Straße geplant ist und sich auf der gemeinsamen Erschließungsanlage entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 593/4 in westliche Richtung fortsetzt, wird der nördliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes für Nebenanlagen i. S von Stellplätzen in Anspruch genommen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nach (§12 Abs.6 BauNVO) mindestens 43 Stellplätze (einschließlich der Behindertenstellplätze) herzustellen.

### **5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die künftige Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Raum ist an der Ostseite geplant. Für die Flurstücke Nr. 593/289 und 593/4 soll eine Zu- bzw. Abfahrt zur Sommerfelder Straße geschaffen werden. Um das zu ermöglichen, wird auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 593/388 der Stadt Taucha im Zuge der Planänderung 8a/D eine öffentliche Verkehrsfläche mit Zufahrtsbereich zu den Flurstücken Nr. 593/289 und 593/4 festgesetzt (§ 9, Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Anordnung und die Kontur der öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 593/388 ist bereits die Entwurfsplanung Straßen- und Tiefbau für die neu herzustellende Ein-/Ausfahrt zu Grunde gelegt.

### **5.1.6 Versorgungsflächen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 12)**

#### **Sondergebiet:**

Die vorausgegangenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zu Dachform

und -neigung sind bereits unter dem Aspekt getroffen worden, dass mit der Umsetzung der Planung das Dach des entstehenden Objektes mit einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung bestückt werden kann. Verhandlungen darüber werden von Vorhabenträger bereits geführt. Mit der Möglichkeit, Photovoltaikanlagen in die Fassade zu integrieren, soll erreicht werden, dass künftig die Menge des im Plangebiet aus erneuerbaren Energiequellen hergestellten Stroms vergrößert werden kann. Dass die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt ohne Einschränkung für die Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen soll, schafft weiteres Potential für die Stromerzeugung mit Photovoltaiktechnologien, die z. Z. noch in der Entwicklung sind, wie z. B. in Straßenbeläge integrierte, befahrbare Module. Um all dies zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt als Versorgungsfläche zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien festgesetzt.

#### **Wohngebiet WA 20:**

Für das Wohngebiet werden keine konkreten Flächen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien festgesetzt. Hier sollen bauordnungs-, sowie landes- und kommunalrechtliche Regelungen der Gesetzgeber gelten.

Allgemein soll den Eigentümern der Grundstücke im Planbereich der Einsatz erneuerbarer Energien ermöglicht und dem Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021 Rechnung getragen werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Solarstromes soll für eine verträgliche und entwicklungsfähige Lösung im umweltpolitischen Sinne nicht eingeschränkt werden, das heißt sowohl Eigenverbrauch als auch Fremdnutzung über z.B IT-gestützte Cloudmodelle sollen ermöglicht werden.

#### **5.1.7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25)**

Parallel zum Änderungsverfahren 8a/D des Bebauungsplanes 8a wird bereits an der Entwurfsplanung Straßen- und Tiefbau gearbeitet. Aus diesem Vorgang ist absehbar, dass ein Teil der im Änderungsbereich vorhandenen und schützenswerten Bäume nicht erhalten werden kann. Über den Ersatz oder den Ausgleich verloren gegangener Bäume soll auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha entschieden werden. Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 593/289 und 593/4 werden die notwendigen Anträge bei der Verwaltung der Stadt Taucha stellen.

Absehbar ist jedoch auch, dass Bäume im Änderungsbereich erhalten werden können. Zu Ihrem Schutz werden sie, jeder einzeln, mit Planzeichen 13.2 – Erhaltung von Bäumen – gekennzeichnet und so als dauerhaft zu erhalten bestimmt.

#### **5.1.8 äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

Da im Bebauungsplan Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" als zulässige Dachformen für allgemeine Wohngebiete Satteldächer mit Neigungen von 20°- 45° und für Mischgebiete nur Flachdächer festgesetzt sind, wurde für das neu entstehende Sondergebiet

die Zulässigkeit der Pultdachform mit einer Neigung von 1,5 ° bestimmt. Sie ist bereits dem konkreten Planvorhaben geschuldet und resultiert sowohl aus gestalterischen Aspekten als auch aus pragmatischen Erwägungen für die Bestückung der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen.

Der Gebäudebestand im künftigen Wohngebiet WA 20 besitzt B-Plan-konforme Dachformen. Neue Festsetzungen sind hier nicht notwendig.

### **5.1.9 Werbeanlagen**

Die Stadt Taucha besitzt nach aktueller Recherche des Planaufstellers keine gültige Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Stadtgebiet. Für das Sondergebiet im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Maßnahmen jedoch auf die Werbung des Betreibers beschränkt werden. Bereits der Entwurfsplanung wird das aktuelle Werbekonzept des Betreibers des Planvorhabens zu Grunde gelegt.

Die angedachten Werbeeinrichtungen sind also konkret bekannt und werden im Sinne der o. g. Beschränkung im Änderungsplan festgesetzt.

### **5.1.10 Immissionsschutz**

#### **Umwelteinwirkung Akustik - Lärm**

Um schädliche Umwelteinwirkungen frühzeitig ausschließen zu können, wurde vom Büro Bühner, BIWA – beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik eine qualifizierte Schallimmissionsprognose (Anlage 4) für das neu festzusetzende Sondergebiet erstellt.

Für die Fläche des neuen allgemeinen Wohngebietes WA 20 wurde auf eine solche Untersuchung verzichtet. Hier wird von freiberuflichen Veterinärmedizinerinnen die Tierarztpraxis Liebmann betrieben. Sie ist als nichtstörendes Gewerbe in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Der Schallimmissionsprognose konnten bereits sehr konkrete Berechnungsansätze zu Grunde gelegt werden, weil die Entwurfsplanung für das Planvorhaben schon weit fortgeschritten ist.

Während die schutzbedürftigen Gebäude auch nach ihrer Nutzung im nahen Umfeld definiert wurden, konnten die Emissionsquellen im Plangebiet nach der konkreten Anordnung des Gebäudes einschließlich seiner technischen Anlagen, der exakten Lage der Stellplätze, Fahrgassen und Zu-/Abfahrtpositionen positioniert werden. Darüber hinaus sind Angaben des Betreibers zu Betriebszeiten und Anlieferzyklen berücksichtigt. Weitere berechnungsrelevante Angaben wie die Anzahl von Fahrzeugbewegungen entstammen einschlägiger Fachliteratur.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass unter den angegebenen Voraussetzungen die reduzierten Schallimmissionsrichtwerte

eingehalten werden.

Die Schallimmissionsprognose wird für die weitere Planung als bindend vorgegeben. Abweichungen von den Berechnungsvoraussetzungen sind nur dann zulässig, wenn die Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte neu nachgewiesen wird.

Die einzuhaltenden reduzierten Immissionsrichtwerte werden deswegen im Änderungsverfahren als sonstige Festsetzung bindend bestimmt.

Wohngebiet 20

Für das Wohngebiet 20 gilt § 41a BNatSchG gleichermaßen. Zusätzliche Festsetzungen sind in der Bauleitplanung für das Wohngebiet nicht erforderlich.

## 5.2 Hinweise

### **Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Gehölzbestandes der Stadt Taucha – Baumschutzsatzung, beschlossen am 16.12.2021**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Taucha ist auch für den Änderungsbereich der angestrebten B-Planänderung 8a/D bindend.

Der Verlust geschützter Bäume und Gehölze, die bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, ist nach der Baumschutzsatzung auszugleichen. Das Entfernen geschützter Bäume und Gehölze ist nach § 8 der Baumschutzsatzung bei der Stadt Taucha rechtzeitig und förmlich zu beantragen.

Im Verfahren werden Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen definiert.

Artenschutzrechtliche Belange sind in einem weiteren Verfahren zu behandeln.

### **Artenschutz nach §44 Abs. 1 BNatSchG**

Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist jedoch vorzulegen.

Der Gutachter, habit.art – Ökologie und Faunistik Guido Mundt, hat zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 BNatSchG das Gebäude auf das Bestehen potentieller und/oder tatsächlicher Fledermausquartiere sowie Nist- und Ruhestätten von Vögeln kontrolliert und eine naturschutzfachliche Einschätzung verfasst. Als Fazit wurden für den Vorhabenträger Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote formuliert.

Zur Sicherung des Artenschutzes vor Beginn der Bauarbeiten wird folgender Hinweis in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen:

Um den Artenschutzvorschriften gem. §§ 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor dem Beginn von Abrissmaßnahmen die betreffenden Gebäude auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **Denkmalschutz**

Nordwestlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" befindet sich die denkmalgeschützte „Zwicksche Siedlung“ aus den 1930-er Jahren. Ihrer städtebaulichen und baugeschichtlichen Bedeutung Rechnung tragend, wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Änderungsverfahren beteiligt.

Die bauausführenden Firmen werden im Teil B des Bebauungsplanes auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

## **Löschwasserversorgung**

Bei der Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" (Index Q) wurden alle 80 – 100 m Hydranten installiert, die gegenwärtig die Mischgebiete MI 1 und 2 und künftig das Sondergebiet und das Wohngebiet WA 20 im Änderungsbereich mit Löschwasser versorgen. Im dem sich an die Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahren muss geprüft werden, ob der Löschwasserbedarf von min. 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über die vorhandenen Hydranten gesichert ist. Dazu ist die Bestätigung der Wasserwerke Leipzig einzuholen und ein aktuelles Protokoll beizubringen. Auf den konkreten Löschwasserbedarf wird im Teil B des Bebauungsplanes hingewiesen.

## **Umwelteinwirkung Lichtimmissionen**

### **Sondergebiet**

Da nach § 41 a BNatSchG die Außenbeleuchtung im Sondergebiet Tiere und Pflanzen wild lebender Arten nicht durch Lichtimmission nachteilig beeinträchtigen darf, sollen Leuchten eingesetzt werden, die durch eine geeignete Optik eine gute Flächenbegrenzung ermöglichen. Für die Positionierung und Ausrichtung der einzelnen Leuchten wird eine Ausleuchtungsberechnung aufgestellt, die die Anzahl, Standorte und Ausrichtung in Bezug auf die auszuleuchtende Fläche (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen) optimiert. Grün- und unbefestigte Flächen bleiben unbeleuchtet. Es kommen LED Leuchtmittel mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil zum Einsatz.

Die hier beschriebene Beleuchtungsart und ihre Bemessung hinsichtlich Anzahl und

Position der Leuchten sind in der Baubeschreibung des Betreibers des Planvorhabens hinterlegt und für Fachplanung der Elektroinstallation damit bindend. Auf den § 41 a BNatSchG wird in der Planzeichnung hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 2a BauGB)**

Da die Umwidmung des Flurstückes Nr. 593/290 vom bisherigen Misch- zum künftigen Wohngebiet WA 20 bei gleichbleibender Nutzung keinerlei Auswirkungen auf die nachfolgend benannten Bereiche hat, wird auf eine Bewertung von Auswirkungen verzichtet.

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Lebensmittelmarkt im Änderungsbereich des Plangebietes übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für Taucha. Die mit der Planung einhergehende Erweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dient der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmittelmarktes. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Nahversorger an aktuelle Kunden- und betriebliche Anforderungen angepasst. Die Planung dient somit v. a. der langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes und hat somit ausschließlich positive Auswirkungen auf die bisher im Änderungsbereich des Plangebietes ausgeübten Nutzungen.

### **6.2 Verkehr**

Die künftige verkehrliche Anbindung des Plangebietes für PKW- und Lieferverkehr an den öffentlichen Raum ist an der Ostseite geplant. Für die Flurstücke Nr. 593/289 und 593/4 soll eine Zu- bzw. Abfahrt zur Sommerfelder Straße geschaffen werden.

Die gute fußläufige Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete, die gute Zugänglichkeit für Fahrräder und Anbindung an den ÖPNV über die beiden Haltestellen in der Klebendorfer Straße bleiben uneingeschränkt erhalten.

Der PKW- und Lieferverkehr wird von der Wohnbebauung weg auf die Ostseite des Plangebietes an Sommerfelder Straße verlagert.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind angesichts der oben beschriebenen Änderungen insgesamt auszuschließen. Auch der Knotenpunkt mit der Klebendorfer Straße stellt sich als unproblematisch dar. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Sondergebiet:**

Das geplante Areal muss weiterhin mit Strom und Wasser versorgt werden. Unter anderem ist wegen der Luft-Wasser Wärmepumpenkaskade die Leistung des Elektrohausanschlusses zu überprüfen und ggfs. anzupassen.

Die Versorgung mit Erdgas ist künftig nicht mehr erforderlich.

Für die Schmutzwasserentsorgung können die vorhandenen Einrichtungen nach Überprüfung der Funktionstüchtigkeit weiter genutzt werden. Entsprechende Nachweise darüber werden im dem sich an die Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahren behördlich abgefordert.

Die Regenwasserentsorgung wird so neu geordnet, dass sie den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes entspricht.

Das Regenwasser der befestigten Flächen wird zunächst auf dem Flurstück Nr. 593/289 belassen.

Parallel zum sich der Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahren wird zusätzlich ein wasserrechtliches Verfahren angestrengt, dass zur Genehmigung von Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen führen wird, die dafür Sorge tragen, dass der Regenwasserabfluss in die Kanalisation auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Bei der Planung der Anlagen werden u. a. die Regelwerke DWA A 138, DWA A 102 und das DWA A 138 (Gelbdruck) zu Grunde gelegt.

Im Gutachten vom Baugrundbüro Noack vom 01.08.2023 wurden die punktuellen Untersuchungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten unter 4. Hydrologie bewertet.

Die relevanten Schichten lassen sich „durchlässigen bis schwach durchlässigen“ und „durchlässigen bis stark durchlässigen“ Bereichen zuordnen. Die Planung ist nun dahingehend gefordert, die optimale Lage der Versickerungsbereiche zu ermitteln. Danach ist unter Abwägung verschiedener Aspekte die optimale Art der Versickerungsanlage zu bestimmen. Unter Verwendung des für das Plangebiet geltenden Bemessungsregen aus der Statistik des Deutschen Wetterdienstes lassen sich die nötigen Volumina von Versickerungsbecken, Versickerungsrigolen oder Versickerungsschächten berechnen.

Unter Berücksichtigung der Einstauzeit ist ein limitierter Abfluss in die Kanalisation zu untersuchen. Hier ist der Betreiber gefordert, eine zulässige Einleitmenge vorzugeben. Sie wird auch Einfluss auf die herzustellenden Volumina der Versickerungseinrichtungen haben.

Im wasserrechtlichen Verfahren für das Sondergebiet, die versiegelte Grundstücksfläche ist größer als 800m<sup>2</sup>, wird eine Überflutungsüberprüfung nach DIN 1986-100 vorgenommen. Auch sie kann Einfluss auf die Dimensionierung von Regenentwässerungsanlagen haben.

#### **6.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Da der Nahversorger bereits langjährig im Plangebiet ansässig ist und das Grundstück bereits überwiegend durch den Gebäudebestand bzw. die dazugehörigen Stellplätze, Fahrgassen und Zu- bzw. Abfahrten überbaut ist, sind durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.

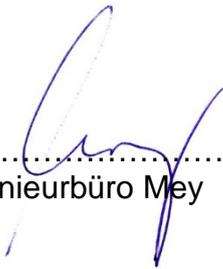
Darüber hinaus werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, da der Markt als Einzelhandelsbetrieb ohnehin keine erheblichen Emissionen ausstrahlt.

#### **6.5 Immission**

Im Sondergebiet ist mit Realisierung des Planvorhabens mit Immissionen zu rechnen, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Lärm- und Lichtemissionen wurden deswegen bereits im laufenden Verfahren untersucht. In der Folge wurden in der Planung Maßnahmen festgesetzt oder empfohlen, deren Umsetzung negative Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt ausschließen.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung und die Durchführung des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.



.....  
Ingenieurbüro Mey