

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60

"An der Schäferei"

nach § 13b BauGB

Arbeitsstand: 11.10.2018

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Städtebauliche Situation.....	3
3.2	Verkehrliche Situation.....	4
3.3	Ver- und Entsorgung.....	4
4.	Anlass und Planungsziele	5
4.1	Anlass der Planung.....	5
4.2	Ziele und Zweck der Planung	
5.	Inhalte der Planung	6
5.0	Flächenbilanz.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauweise.....	6
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.4	Nebenanlagen.....	7
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
5.6	Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL).....	6
5.7	Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen.....	7
5.8	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.9.1	Bebauung.....	7
5.9.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	8
5.9.3	Einfriedungen.....	8
5.9.4	Werbeanlagen / Antennen.....	8
5.9.5	Gestaltung der Aufstellfläche für Abfallbehälter.....	8
6.	Kosten der Maßnahme	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 "An der Schäferei" in Taucha erstreckt sich über die beiden Flurstücke Nr. 422/20 und 419/6 und ist durch die entsprechende Signatur in der Plannurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südgrenze des Flst.-Nr. 422/13 („An der Schäferei“);

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst.-Nr. 422/19 und 419;

im Süden: durch die Nordgrenzen der Flst.-Nr. 419/5 und 419/11;

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst.-Nr. 419/11, 422/21 und 422/13.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.856 m².

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass die geplante Nutzung den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entspricht. Unabhängig davon sei angemerkt, dass bei Anwendung des § 13b BauGB keine Pflicht zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP besteht.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ aus dem Jahr 2013 an.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Dewitzer Straße am Ende der von dieser ausgehenden Stichstraße „An der Schäferei“ im westlichen Stadtgebiet von Taucha am Siedlungsrand. Derzeit ist der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 422/20 mit einem Wohnhaus bebaut. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich dagegen derzeit im Außenbereich, ist frei von Bebauung und wird als privater Garten genutzt. Südwestlich daran angrenzend befindet sich das Wohngebiet an der Wurzner Straße.

Neben den östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die unmittelbare Umgebung im Norden und im Südwesten vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. In der Regel handelt es sich dabei um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäusern mit ihren privaten Gärten.

3.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Stichstraße ‚An der Schäferei‘ und weiter über die Dewitzer Straße. Dabei wird das dahinterliegende Flurstück Nr. 419/6 unter Rückbau der vorhandenen Garage über eine 3.50 m breite Zuwegung über das Flurstück 422/20 (Geh-, Fahr und Leitungsrecht) ebenso an die Stichstraße angeschlossen. Somit ist sowohl eine Anbindung an den westlich gelegenen Stadtkern von Taucha als auch im weiteren Verlauf über die Bundesstraßen B 87 sowie die A 14 an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

Über die nächst gelegene Haltestelle in der Dewitzer Straße / Ecke Geschwister-Scholl-Straße ist ebenso eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

3.3 Ver- und Entsorgung

(Quelle: Stellungnahme der Leipziger Wasserwerke zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 14.08.2018)

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses mit Zählerstandort im Schacht max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze des Flurstückes 422/20 an die Trinkwasserleitung DN 100/GG in der Straße ‚An der Schäferei‘. Hierfür werden folgende Voraussetzungen geschaffen:

Mit dem Eigentümer des Grundstückes An der Schäferei 12, Flurstück 422/20 wird im Vorfeld eine Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Nutzungs- und Durchleitungsrechte für den Standort des neu vom Anschlussnehmer zu errichtenden Wasserzählerschachtes und die private Versorgungsleitung ab dem Wasserzählerschacht vereinbart.

Weiterhin wird zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit der öffentlichen Anschlussleitung im privaten Grundstück bis zum Wasserzähler eingeräumt.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit werden durch den Anschlussnehmer getragen. Der Hausanschluss wird nicht zur Erdung verwendet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für das geplante Bauvorhaben erfolgt über die Herstellung eines Schmutzwasserhausanschlusses bis zum Kontrollschacht max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze des Flurstückes 422/20. Hierfür werden folgende Voraussetzungen geschaffen:

Mit dem Eigentümer des Grundstückes An der Schäferei 12, Flurstück 422/2A wird im Vorfeld eine Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Nutzungs- und Durchleitungsrechte für die private Entsorgungsleitung und den zu errichtenden Kontrollschacht ab der Grundstücksgrenze vereinbart.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit werden durch den Anschlussnehmer getragen.

Das Schmutzwasser wird den Kriterien für häusliches Abwasser gemäß DIN 1986 und den Anforderungen der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB-A) der Leipziger Wasserwerke entsprechen (Einhaltung der oberen Grenzwerte für Abwasserinhaltsstoffe gem. Anlage 2 der AEB-A).

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann nicht über das öffentliche Schmutzwassernetz entsorgt werden. Eine öffentliche Regenwasserleitung ist nicht vorhanden. Niederschlagswasser darf nicht in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu belassen. Bereits bei der Planung für die Bebauung des Grundstückes wird ausreichend Vorsorge getroffen. Die Versickerung ist dabei die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Lösung, um das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Zur Prüfung der gesicherten dezentralen Entsorgung des Niederschlagswassers wird für die Leipziger Wasserwerke ein Lageplan mit einer Darstellung der geplanten versiegelten Flächen mit Angabe der jeweiligen Flächengröße und der Versiegelungsart beigelegt.

Des Weiteren wird ein Versickerungsnachweis erbracht. Grundlage für die Versickerungsfähigkeit bildet dabei das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (durch Abschätzung nach Bodenansprache ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte werden durch die Leipziger Wasserwerke nicht anerkannt).

Der eingereichte Nachweis wird bei den Leipziger Wasserwerken gespeichert und dem für die Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage zuständigen Aufgabenträger zur Verfügung gestellt.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage zur Errichtung von 3 Wohneinheiten auf dem südlich an das Flurstück „An der Schäferei 12“ angrenzenden Grundstück mit der Flurstücknummer 419/6 in Taucha. Dabei befindet sich das vordere Grundstück Nr. 12 im Besitz der Eltern und das dahinterliegende Grundstück soll von den Kindern genutzt und bebaut werden. So soll in Ergänzung zu den bereits um die Stichstraße „An der Schäferei“ und der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung (Wurzner Straße) vorhandenen Wohnhäuser als eine Art Arrondierung maximal 3 Einfamilienhäuser realisiert werden. Für die Umsetzung dieser baulichen Maßnahme, die sich aus städtebaulicher Sicht sehr gut in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt sowie der planungsrechtlichen Sicherung dieser kleinen Entwicklungsfläche am Rande des im Westen des Stadtgebietes von Taucha gelegenen Siedlungskörpers ist es erforderlich, den Bebauungsplan „An der Schäferei“ aufzustellen.

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan zur Zulässigkeit von Wohnnutzung im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung („siedlungsnaher Außenbereich“) handelt und die Plangebietsgröße unter 1 ha liegt kommt das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zur Anwendung. Demzufolge ist es nicht erforderlich, dass eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt wird. Auch wird davon abgesehen, einen Grünordnungsplan zu erstellen. Und es ist keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit vorliegendem Bebauungsplan gerade für jüngere und ortsansässige Familien weiteren Wohnraum innerhalb der Stadt Taucha zur Verfügung zu stellen. Dabei sieht das städtebauliche Konzept eine Neubebauung in Form von maximal drei ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden und angrenzenden Wohnbebauung orientieren sollen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die neu geplante Wohnbebauung daher sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken angeordnet, so dass eine Beeinträchtigung des näheren Umfeldes durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet der Bebauungsplan Nr. 60 „An der Schäfererei“, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.856 m ²	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.098 m ²		
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche ca. 758 m ²		
davon (GFL) ca. 64 m ²		
Plangebietsgröße	ca. 1.856 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Wohngebietes An der Schäfererei und des südwestlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“) wird für das Plangebiet als Art der zulässigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Geplant sind neben dem bereits vorhandenen Wohnhaus „An der Schäfererei 12“ maximal drei weitere Wohnhäuser. Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschoss und auf eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m leiten sich dabei aus der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes ab. Somit wird gesichert, dass sich die geplante Neubebauung in die umgebende Bebauung einfügt und das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Bauweise

Die geplante Neubebauung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Dem entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand.

5.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Zum einen wird dabei das vorhandene Wohnhaus ‚An der Schäfererei 12‘ in seinem Bestand gesichert. Zum anderen soll die Größe des zweiten Baufeldes eine sehr hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der geplanten Wohnhäuser auf dem Grundstück ermöglichen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Zugänge und als Stellplätze genutzt werden - vornehmlich als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten.

Um weitere Abstellflächen für Fahrzeuge auf den beiden Grundstücken zu schaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes zu verhindern sollen vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flächen von mind. 5.00 m Länge freigehalten werden.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sollen grundsätzlich überall zugelassen werden.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserundurchlässige Beläge beschränkt und das Waschen von Fahrzeugen, soweit keine Entwässerungsanlage auf dem Grundstück vorhanden ist, untersagt.

5.6 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Das gemäß Planeintrag auf dem Flurstück Nr. 422/20 festgesetzte 3.50 m breite Geh- Fahr und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger (und deren Besucher) des Flurstückes Nr. 419/6 die ausgewiesene Fläche als Grundstückszufahrt und Grundstückszugang zu nutzen sowie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier Leitungen und zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

5.7 Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Ortsbild und Wohnumfeld erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

5.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit diesen Festsetzungen soll vornehmlich die Anpassung des Geländes an die angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Bebauung

Dächer

Innerhalb des Plangebietes wird – wie auch in dem südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“ zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit für die Bauherren bewusst auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum

anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern. Die Aufstellung selbständiger Anlagen soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen, und dem Ziel, der Bewahrung der ortstypischen Struktur und Charakteristik widersprechen, verhindert werden.

5.9.2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des vorhandenen Ortsbildes mit innerörtlichen Freiflächen/Gärten soll auch hier zur Wahrung des Gebietscharakters die verbleibende nicht überbaubare Fläche vornehmlich gärtnerisch angelegt werden.

5.9.3 Einfriedungen

Ziel dieser Festsetzung ist es, für einen Siedlungsbereich gestalterisch unangepasste Lösungen, vor allem einen sog. ‚Einhausungscharakter‘ gegenüber dem öffentlichen Raum gerade am Ende der Stichstraße ‚An der Schäferlei‘, zu verhindern.

5.9.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

5.9.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Neben der vornehmlich gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche sollen darüber hinaus Abfallbehälter so untergebracht werden, dass sie das öffentliche Straßenbild nicht beeinträchtigen.

6. Kosten der Maßnahme

Der Stadt Taucha entstehen durch die geplante Neubebauung keine Kosten und Aufwendungen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Machern, den 11.10.2018

Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin