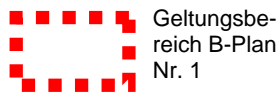




Stadt Taucha

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet an der Autobahn 3. Änderung

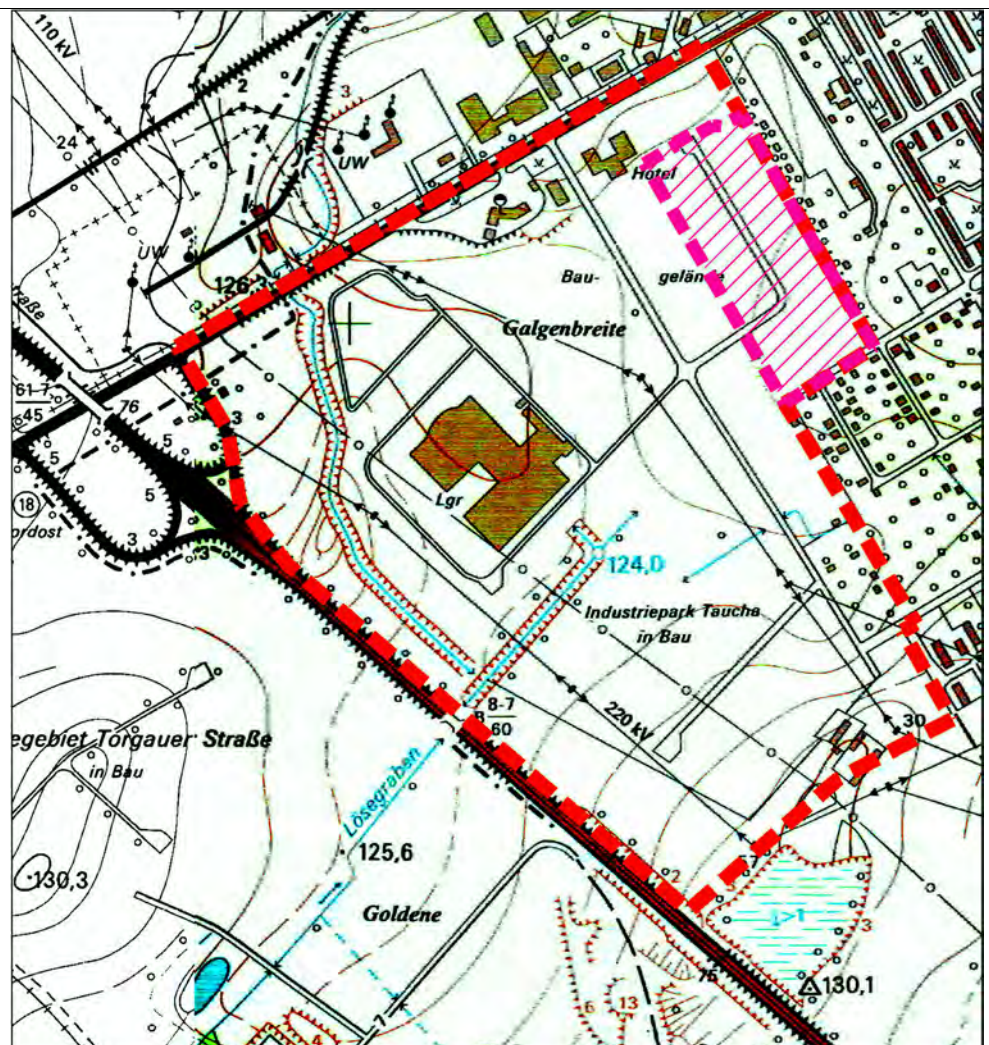
Übersichtskarte:
Bebauungsplangebiet



Geltungs-
bereich B-Plan
Nr. 1



Bereich mit
wesentlichen
Änderungen



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24
04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240
Telefax: 0341 4243246
E-Mail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr. sc. techn. Paatz

14.04.2011/09.06.2011
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Änderungsanlass und –erfordernis, Ziele und Zwecke der Änderung	3
3.	Verfahren	4
4.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
4.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
4.2.	Soziale Infrastruktur	5
4.3.	Technische Infrastruktur	5
4.3.1.	Verkehrerschließung	5
4.3.2.	Stadttechnische Infrastruktur	6
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	6
5.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	6
5.1.1.	Landesentwicklungsplan	6
5.1.2.	Regionalplan	6
5.1.3.	Flächennutzungsplan	6
5.1.4.	Landschaftsplan	7
5.1.5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
6.	Umweltbelange	7
7.	Ergebnisse der Beteiligungen	7
7.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	7
7.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	8
7.3.	Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes	10
7.4.	Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung	10
8.	Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes	11
8.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	11
8.2.	Gliederung des Änderungsgebietes	11
8.3.	Baugebiete	11
8.3.1.	Allgemeines Wohngebiet	11
8.3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
8.3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3.1.3.	Bauweise	12
8.3.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	12
8.3.1.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	13
8.3.1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.3.1.7.	Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	14
8.3.1.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
8.3.1.9.	Örtliche Bauvorschriften	15
8.3.2.	Mischgebiet MI 2	16
8.3.2.1.	Teil-Baugebiet MI 2.1	16
8.3.2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	16
8.3.2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3.2.1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	17
8.3.2.1.4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.3.2.2.	Teil-Baugebiet MI 2.2	18
8.3.2.2.1.	Art der baulichen Nutzung	18
8.3.2.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
8.3.2.2.3.	Bauweise	18
8.3.2.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	18
8.4.	Verkehrsflächen	19
8.4.1.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
8.4.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
8.5.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	19
9.	Flächenbilanz des Planänderungsgebietes	20

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das an der südwestlichen Stadtgrenze liegende rd. 49,6 ha große Plangebiet des 1999 zur Satzung geführten Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“¹ wird im Süden vom Biotop „Pferdetränke“, einem nahezu verlandeten Gewässer und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Östlich schließen sich kleinteilige Wohnbebauungen und Kleingartenanlagen an, während nördlich des Plangebiets die Bundesstraße B 87 vorbeiführt.

Im Westen begrenzt die Bundesautobahn A 14 den durch den Bebauungsplan neu entstandenen Siedlungsbereich.

Der in diesem Bebauungsplan-Verfahren hauptsächlich behandelte Bereich ist das baulich bislang noch nicht vollständig entwickelte Gebiet an der Richard-Bogue-Straße im nordöstlichen Geltungsbereich mit Randlage zu dessen östlicher Grenze. Das Areal umfasst die Flächen der Flurstücke 594/15 bis 594/17, 594/68 bis 594/87, 594/89 bis 594/96, 594/97 und 594/98, 594/102 bis 594/112, 594/121, 594/140 bis 594/169 sowie 594/172 bis 594/184, 594/216 und 594/217 der Gemarkung Taucha und hat eine Größe von rd. 4 ha. Das Änderungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 127 m über HN² und ist nahezu eben.

2. Änderungsanlass und –erfordernis, Ziele und Zwecke der Änderung

Änderungsanlass sind Anträge zu weiteren kleinstrukturiertem Wohnungsbau insbesondere in Teilflächen des Mischgebietes MI 3. Das **Änderungserfordernis** begründet sich in bereits erfolgter Eigenheimbebauung in größeren Teilen der Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3. Bei unbesehener Zustimmung der Anträge besteht die Gefahr, dass mit den neuen Bauabsichten das Wohnen in den gemischten Bauflächen ein unzulässiges Übergewicht gegenüber dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe als gleichrangige und gleichwertige Hauptnutzungsart eines Mischgebietes erhält.

Um für dieses Gewerbe aber auch für das Wohnen noch Perspektiven in den o.g. Mischgebieten zu ermöglichen, ist eine planerische Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend notwendig, die Baugebiete horizontal hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen zu gliedern. Diese Anpassung des Planungsrechts erfordert die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den in Frage stehenden östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen zu schaffen und mit diesen veränderten planerischen Prämissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. So sollen die noch unbebauten Flächen des Mischgebietes MI 1 östlich und westlich des nördlichen Abschnittes der Richard-Bogue-Straße als Teil-Baugebiete MI 2.1 des neu gebildeten Mischgebietes MI 2 ausschließlich dem nicht wesentlich störenden Gewerbe vorbehalten werden.

Dagegen sind die Teil-Baugebiete MI 2.2 des neuen Baugebietes MI 2 mit bereits errichteten Eigenheimen nur für die in Mischgebieten zulässigen Wohngebäude vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden die beiden nördlich direkt an die Klebendorfer Straße angrenzenden Baufenster, die bereits mit Eigenheimen bebaut sind, als ursprünglicher Teil des Mischgebietes MI 3 in das allgemeine Wohngebiet WA umgewidmet.

Dieses rd. 3.454 m² große Baugebiet ergänzt die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende Wohnbebauung südlich der Klebendorfer Straße und schafft damit an deren westlichem Ende eine städtebaulich verträglichere Situation. Hierzu wird unterstützend festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Mit der Planänderung wird weiterhin das Ziel verfolgt, die insbesondere auf den Flurstücken 594/15, 594/17, 594/148 bis 594/155 und 594/172 bis 594/174 sowie 594/176 bis 594/184 bestehenden innerörtlichen Brachflächen einer zweckmäßigen wohn- und gewerbewirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zuzuführen.

Die Planänderung wurde gleichzeitig genutzt, um die Sondergebiete SO 1.5 bis SO 1.7 hinsichtlich ihrer Nummerierung neu zu ordnen. Die bisherige Nummernbezeichnung legte nahe, dass diese Baugebiete Teilbaugebiete des Sondergebietes SO 1 sind, zu dem die Teilbaugebiete SO 1.1 bis SO 1.4 gehören und wo die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses zulässig ist. Dagegen wurde das Sondergebiet SO 1.5 ausschließlich Möbeleinzelhandelsunternehmen vorbehalten, während in den SO-Gebieten SO 1.6 und SO 1.7 ein Gartencenter angesiedelt werden darf. Zur Verdeutlichung dieser unterschiedlichen Nutzungen wurden nunmehr das

¹ Dieser entstand im Wesentlichen aus der Verschmelzung der 1994 zur Rechtskraft geführten Bebauungspläne Nr. 1a „Gewerbe- und Mischgebiet an der Otto-Schmidt-Straße“ und Nr. 1b „Gewerbegebiet an der Autobahn“.

² Höhennormal (HN).

- SO-Gebiet 1.5 in Sondergebiet SO 2,
- SO-Gebiet 1.6 in Sondergebiet SO 3,
- SO-Gebiet 1.7 in das Teilbauggebiet SO 3.1 des Sondergebietes SO 3

umgewidmet. In diesem Zusammenhang wurde die gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für das Sondergebiet SO 2 (ehemals SO 1.5) korrigiert. Das Bundesverwaltungsgericht hält Obergrenzen für Verkaufsflächen in Sondergebieten solange für rechtmäßig, wie sie betriebsbezogen, d.h. nur auf einen bestimmten Nutzer der Grundstücke festgelegt sind. Unzulässig ist eine auf das Gesamtgebiet bezogene Verkaufsflächenbegrenzung³.

Für das Sondergebiet SO 2 (ehemals SO 1.5) sieht die zugehörige textliche Festsetzung Nr. I.1.1.3., zweiter Anstrich der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „... die Ansiedlung von Möbeleinzelhandelsunternehmen ...“ vor. „Die Gesamtnettoverkaufsfläche für den Möbeleinzelhandel in diesem Sondergebiet darf dabei maximal 2.120 m² betragen ...“. Diese gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist gemäß dem oben erwähnten Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes rechtswidrig.

Deshalb wird die Festsetzung im zweiten Anstrich der Nr. I.1.1.3. im Teil B: Text bei Beibehaltung der Gesamtnettoverkaufsfläche von max. 2.120 m² dahingehend geändert, indem im Sondergebiet SO 2 (ehemals SO 1.5) „...die Ansiedlung eines Möbeleinzelhandelsunternehmens zulässig ...“ ist, was seit Jahren auch der Realität entspricht.

3. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit der Änderung, die nicht einmal 10 % der Geltungsbereichsfläche umfasst, werden die Grundzüge des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines durch Misch- und Gewerbe- sowie Sondergebiete geprägten Baugebietes nicht berührt. In weitaus größtem Teil des Geltungsbereiches ist das planerische Grundkonzept des Bauleitplanes bereits verwirklicht.
- Die geplanten Änderungen umfassen nur einen untergeordneten räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. Die Gebietsart wird in einem sehr kleinen Teil entlang der Klebendorfer Straße geändert (MI zu WA), was jedoch nicht zu erhöhten Auswirkungen auf die Umgebung führt. Die Neugliederung bereits vorher festgesetzter Mischgebiete führt ebenfalls nicht zu erhöhten Auswirkungen auf die Umgebung.
Im Gegenteil, das vorrangige Ziel des durch Planänderung angestrebten Baukonzeptes, die Nutzungseinstufung von bestehenden Mischgebieten und damit verbundener Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, lässt eine Verbesserung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Baurecht erwarten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die für die UVP-Pflicht maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach Anlage zum UVPG werden nicht erreicht.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG]) sind nicht zu erwarten. Im Änderungsgebiet und dessen Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Durchführung des Änderungsverfahrens als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dabei ist für das Änderungsgebiet im Bebauungsplan-Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne nach § 13 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 2 BNatSchG).

In der nachfolgenden Übersicht ist der Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet worden, wobei von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wurde.

³ BVerwG, Urt. V. 03.04.2008 – 4 CN 3/07, NVwZ 2008, 902, 904, Rn. 32.

Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes vom bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01/2011 vom 01.01.2011	09.12.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	30.12.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung vom bis bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01/2011 vom 03.01.2011	13.01.2011 14.02.2011
Unterrichtung der Öffentlichkeit, dass die Planänderung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung fortgeführt wird, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 05/2011 vom 02.05.2011	02.05.2010
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung vom bis bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 05/2011 vom 02.05.2011	11.05.2011 27.05.2011
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	21.04.2011
Satzungsbeschluss des Stadtrates nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am	09.06.2011

Ergebnisse der Behörden-/Trägerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung siehe Kap. 7.

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das im Änderungsentwurf gekennzeichnete, rd. 4 ha große Änderungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Randlage zu dessen östlicher Geltungsbereichsgrenze. Es umfasst einen rd. 120 m breiten Bereich, der etwa mittig von der Richard-Bogue-Straße erschlossen wird. Deren nördliches Ende begrenzt auch das Änderungsgebiet im Norden, während südlich die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Klebendorfer Straße die Grenze ist und dort überdies die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bildet.

Im mittleren und südlichen Bereich weist das Änderungsgebiet teilweise eine Eigenheimbebauung auf, während der nördliche Abschnitt beidseitig der Richard-Bogue-Straße auf einer Länge von ca. 135 m noch unbebaut und mit einer Ruderalflur sowie einzelnen selbstaugesäten Junggehölzen bewachsen ist.

4.2. Soziale Infrastruktur

Sowohl Grund- und Mittelschule als auch ein Gymnasium existieren in Taucha. Die Mittelschule in der Friedrich-Engels-Straße befindet sich östlich des Änderungsgebietes. Zu Fuß ist dahin rd. 1 km zurückzulegen. Die Grundschule An der Parthe 4 ist etwa 2,5 km, das Gymnasium in der Geschwister-Scholl-Straße 4 ca. 2 km in östlicher Richtung entfernt. Die östlich gelegene Kindertagesstätte in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße 4 bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Nähe des Rahmenplangebietes an (ca. 1,2 km).

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs ist sowohl durch Handelseinrichtungen und Ladenlokale in der unweit entfernten Leipziger Straße als auch im ca. 2,4 km entfernten Stadtzentrum gewährleistet.

4.3. Technische Infrastruktur

4.3.1. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Otto-Schmidt-Straße und die Leipziger Straße, die als Bundesstraße B 87 gewidmet, die Verbindung zur Stadt Leipzig mit Anschluss an die A 14 darstellt. Ausgehend von der Otto-Schmidt-Straße ist das Änderungsgebiet über die öffentlich gewidmete Richard-Bogue-Straße erschlossen.

In Bezug auf den ÖPNV ist die Straßenbahnanbindung in Richtung Leipzig-Zentrum und zur Endstelle in Taucha zu nennen, an der auch die Möglichkeit zum Umsteigen in verschiedene Buslinien mit Fahrtzielen in das Umland besteht. An der Leipziger Straße sind in ca. 500 m Entfernung zum Änderungsgebiet die Straßenbahnhaltestellen (Knoten Leipziger Straße/Otto-Schmidt-Straße). Zudem befindet sich in ca. 700 m Entfernung der Bahnhof von Taucha mit Anschluss an die S-Bahn und den Regionalverkehr. Das Änderungsgebiet ist somit verkehrsseitig als gut erschlossen anzusehen.

4.3.2. Stadttechnische Infrastruktur

Das Änderungsgebiet ist stadttechnisch erschlossen, alle hierzu erforderlichen Medien liegen in der Richard-Bogue-Straße an.

Das **Schmutzwasser** kann in die in der Richard-Bogue-Straße vorhandene Schmutzwasserleitung DN 250 eingeleitet werden, während das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** - soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toiletten-spülung)⁴ oder zur Gartenbewässerung verwendet wird - weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist⁵, weil entsprechend der Auslegung des bestehenden Regenwassernetzes das Niederschlagswasser der Grundstücke nur gedrosselt in dieses eingeleitet werden darf⁶.

Trinkwasserseitig ist das Änderungsgebiet weitgehend erschlossen⁷. Die Grundstücke können darüber hinaus auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der jeweiligen Bauherren mit **Elektroenergie** beliefert werden⁸.

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1. Planungsrechtliche Grundlagen

5.1.1. Landesentwicklungsplan

Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes sprechen insbesondere die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)⁹ zum Siedlungswesen, so die Ziele

- 5.1.3, wonach der Erneuerung des vorhandenen Siedlungskörpers mit bedarfsgerechter Ausweisung von Bauflächen der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist.
- 5.1.4 mit der Forderung des Einfügens der Siedlungsentwicklung der Gemeinden in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft, was die geplanten, zwei- bis maximal dreigeschossigen Gebäude gewährleisten.
- 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende Flächen vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.
- 5.1.6 mit der Forderung des Anbindens neuer Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, die neben der Erschließung über die sonstige infrastrukturelle Anbindung (Schulen, Kindereinrichtungen, Einzelhandel, ÖPNV) verfügen.

5.1.2. Regionalplan

Die Änderungsabsicht zum Bebauungsplan Nr. 1 steht auch dem Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008)¹⁰ nicht entgegen. Hinsichtlich seiner Zielstellungen in Bezug auf die Bauflächenentwicklung erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere das Ziel Z 5.1.1, indem für die damit mögliche Errichtung von Wohnhäusern - vorrangig als Eigenheime - und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen das Brachflächen- und Innenentwicklungspotential des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ genutzt wird.

Die Planung beachtet auch das Ziel 5.1.2. So passt sich die Neubebauung an die bebaute Umgebung an und berücksichtigt damit deren siedlungsstrukturelle Verhältnisse. Überdies entspricht die Planänderung dem Ziel 5.1.4 RPIWS 2008, weil mit ihr das Wohnraumangebot vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst wird.

5.1.3. Flächennutzungsplan

Die Planänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dort ist das Änderungsgebiet als Bestandteil einer gemischten Baufläche dargestellt. Eine geringfügige Abweichung in der Darstellung besteht im Bereich nördlich der Klebendorfer Straße mit der

⁴ Für die Nutzung von Regenwasser im Haushalt wird auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, Abschnitt 9 der KWL verwiesen.

⁵ Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem eigenen Grundstück aus nichtgewerblicher Nutzung ist erlaubnisfrei, wobei nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden darf. Der Abstand der Sickersohle zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen (Stellungnahme vom 11.03.2011 des Landratsamtes Nordsachsen, Umweltamt, SG Wasserrecht).

⁶ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.02.2011.

⁷ Ebenda.

⁸ Stellungnahme der *envia* Verteilnetz GmbH vom 14.01.2011.

⁹ Verbindlich seit 01.01.2004.

¹⁰ Verbindlich seit 25.07.2008.

geplanten Wohnbaufläche. Dieses zur Zeit als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet - ist nunmehr der südlich bestehenden Wohnbaufläche zuzuordnen. Im Zuge des gegenwärtig laufenden 3. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes erfolgt eine entsprechende Anpassung der Darstellung. Die gemischte Baufläche entlang der Klebendorfer Straße/Nordseite ist dann künftig als durchschnittlich 30 m tiefe Wohnbaufläche dargestellt.

5.1.4. Landschaftsplan

Aufgrund der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung werden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diese Planung.

5.1.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der in diesem Planverfahren behandelte Geltungsbereich der 3. Änderung ist eine östliche Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB erfolgt. Die bislang erfolgte Besiedlung führte zur ausschließlichen Eigenheimbebauung. Dieses Interesse besteht fort mit der Folge, dass für das Wohnen in den gemischten Bauflächen ein unzulässiges Übergewicht gegenüber dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe als gleichrangige und gleichwertige Hauptnutzungsart eines Mischgebietes entstehen kann.

Damit ist nicht auszuschließen, dass für das Gewerbe nur Rest- und Splitterflächen übrig bleiben, deren entsprechende Besiedlung dadurch ggf. erschwert bzw. wegen nicht anforderungsgerechter Lage und Größe ganz verhindert wird. Zur Vermeidung einer derartigen nicht gewollten städtebaulichen Entwicklung soll jetzt der Bebauungsplan geändert werden, um für das Gewerbe gleichrangige und gleichwertige Besiedlungsbedingungen zu sichern.

Die Alternative, die Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im Rahmen eines Änderungsverfahrens umzuwidmen, um die für den Wohnungsbau restriktive nutzungsrechtliche Regelung des § 6 BauNVO zu umgehen, kann wegen nicht auszuschließender Haftungsansprüche von ggf. betroffenen Nutzern benachbarter Grundstücke infolge des mit einer derartigen Planänderung eintretenden Vertrauensschaden wegen des höheren Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes gegenüber einem Mischgebiet nicht verfolgt werden.

6. Umweltbelange

Diese Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die für die UVP-Pflicht maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach Anlage zum UVPG werden durch die Planung nicht erreicht.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im Plangebiet der Änderung und dessen relevantem Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes [Sächs-NatSchG] kann abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt sind. Eine Erhöhung der Versiegelung tritt nicht ein. Im Gegenteil, die versiegelbare Fläche verringert sich um rd. 15 % (rd. 4.900 m²), weil im Zusammenhang mit der Feinsteuerung die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 für die dem Wohnungsbau zugewiesenen Flächen auf 0,4 reduziert wird.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.01.2011 bis 14.02.2011. Ausgelegt haben folgende Unterlagen:

- Bebauungsplan vom 09.12.2010 (Maßstab 1:1500) als Rechtsplan mit Begründung vom 09.12.2010.

Von Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung des Planes keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

7.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.12.2010. Von den beteiligten TöB bzw. Umweltverbänden gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Stadtwerke Leipzig Netz GmbH,
- Bundesnetzagentur,
- Gemeinde Borsdorf,
- Autobahnamt Sachsen,
- Große Kreisstadt Delitzsch,
- Gemeinde Machern,
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen, Regionale Planungsstelle,
- Industrie und Handelskammer zu Leipzig,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz,
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL),
- Stadt Leipzig.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	<i>Hinweise</i> → Erläuterungen und Bemerkungen
envia Verteilnetz GmbH/14.01.2011	<p>Geplante Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen einordnen. → Diese Forderung zur Trassenwahl ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p>Vorhandene sowie geplante Trassen mit dazu gehörigem Schutzstreifen im B-Plan ausweisen. → Im Plangebiet ist ein neues Kabelnetz zur Versorgung der geplanten Eigenheime zu verlegen. Die Planung dieses Netzes ist nicht Gegenstand des B-Planes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für eine Festsetzung von Kabeltrassen oder Schutzstreifen im Teil A des B-Planes besteht somit aus planungsrechtlicher Sicht kein Anlass.</p> <p>Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen. → Die diesbezüglichen Hinweise sind in die Pflanzenliste im Teil B: Text unter Nr. I.1.10. des B-Plan eingefügt worden.</p>
MITGAS GmbH/14.02.2011	<p>Hinweis zur Gashochdruckleitung TN 130.17: Schutzstreifenbreite: 4 m. → Die gastechnische Anlage wurde als Hinweis und ihr Schutzstreifen als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Betreiber in den Teil A: Planzeichnung des B-Planes zeichnerisch übernommen bzw. festgesetzt.</p> <p>Hinweis zu vorhandenen Gasnieder- bzw. Gasmitteldruckleitungen. → Sofern die gastechnischen Anlagen Versorgungsfunktionen erfüllen, keine reinen Grundstücksanschlussleitungen sind und sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden, wurden sie als Hinweise und ihre Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Betreiber in den Teil A: Planzeichnung des B-Planes zeichnerisch übernommen bzw. festgesetzt.</p> <p>Mindestabstand zu gastechnischen Anlagen bei Pflanzmaßnahmen: 2,5 m horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage → Der Hinweis ist in die Pflanzenliste im Teil B: Text unter Nr. I.1.10. des B-Plan eingefügt worden.</p>
Landesdirektion Leipzig/14.02.2011	<p>Hinweis auf dass Ziel¹¹, dass Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen einander so zuzuordnen sind, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. → Die Prüfung dieses Hinweises ergab, dass das geplante WA-Gebiet nicht an gewerbliche Bauflächen angrenzt. Erst in ca. 100 Entfernung liegen derartige Flächen. Dazwischen befinden sich außer der Otto-Schmidt-Straße Mischgebiete, so dass keine Nutzungskonflikte zu bewältigen sind.</p>
Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)/11.02.2011/12.04.2011	<p>Hinweis, dass der gemäß dem übergebenen Lageplanauszug dargestellte Bestand an Trinkwasseranlagen innerhalb der Schutzstreifenbreite von 4 m weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Deshalb sollte der B-</p>

¹¹ Regionalplan Westsachsen, Ziel 5.1.7.

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<p>Plan im Bereich der Flurstücke 594/148 bis 594/155 und 594/69 diesbezüglich angepasst werden.</p> <p>→ Der Leitungsbestand in den genannten Bereichen wurde in den Teil A: Planzeichnung übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der KWL versehen sowie die angrenzenden überbaubaren Grundstücks- und Pflanzflächen entsprechend anpasst. Das Pflanzverbot für Gehölze im Bereich der Leitungsschutzstreifen ist als Festsetzung Nr. I.1.10.11. in den Teil B: Text des B-Planes aufgenommen worden.</p>
Landratsamt Nord-sachsen/11.03.2011	<p>Hinsichtlich des gewählten Verfahrens zur Änderung des B-Planes bestehen planungsrechtliche Bedenken. § 13a ist für die Aufstellung von B-Plänen der Innenentwicklung konzipiert. Das hieße für den vorliegenden Fall, dass über einen bestehenden B-Plan ein neuer B-Plan gelegt wird. Gegen einen solchen B-Plan spricht allerdings, dass er in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 steht, der aber die Voraussetzungen des § 13a nicht erfüllt.</p> <p>Das Verfahren zur Änderung des B-Planes könnte als normales Änderungsverfahren oder als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Zu prüfen ist dafür, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Dabei ist der Geltungsbereich des gesamten B-Planes zu berücksichtigen. Durch die geplanten Änderungen wird nur ein Teilbereich des gesamten Baugebietes berührt.</p> <p>Die Gebietsart wird in einem sehr kleinen Teil entlang der Klebendorfer Straße geändert, was jedoch nicht zu erhöhten Auswirkungen auf die Umgebung führt. Die Neugliederung des bereits vorher ausgewiesenen MI-Gebietes führt ebenfalls nicht zu erhöhten Auswirkungen auf die Umgebung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Planänderung nach § 13 BauGB möglich sein könnte.</p> <p>→ Obwohl gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ein B-Plan bei Vorliegen der diesbezüglichen Voraussetzungen auch geändert werden kann, ohne dass dafür ein neuer B-Plan über den rechtskräftigen Bauleitplan gelegt werden muss, wurden die aufgezeigten bauplanungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des Änderungsverfahrens beachtet.</p> <p>Hauptsächlich deshalb, weil die im Änderungsgebiet gemäß Änderung maximal versiegelbare Fläche von rd. 2,22 ha knapp über dem im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführten Grenzwert von 2 ha liegt. Die bei dieser Größenordnung erforderliche Vorprüfung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Da aber eingeschätzt werden kann, dass die 3. Änderung des B-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären¹² und überdies die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Fortführung der B-Planänderung nunmehr als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, was eine erneuten öffentlichen Auslegung der Planung für die 3. Änderung des vorhandenen B-Planes erfordert.</p> <p>Für das Allgemeine Wohngebiet an der Klebendorfer Straße wird die GFZ von bisher 1,2 auf 0,6 verringert. Bei Ausnutzung der GRZ wird damit ein 2. Vollgeschoss, wie eigentlich zulässig, nicht mehr möglich. Diese Festsetzung sollte daher nochmals überprüft werden.</p> <p>→ Die GFZ wurde von 0,6 auf 0,8 erhöht, was auch für die überbaubaren Grundstücksflächen des Teilbaugebietes MI 2.2 erfolgte.</p> <p>Teilweise wurden Festsetzungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan geändert, ohne dass dafür in der Begründung Erläuterungen gegeben werden. Das betrifft die nachstehenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im MI 2.2 wurden teilweise die Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Plan verändert. - Im WA wird neu eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. - Vorher ausgewiesene Verkehrsflächen sind nicht mehr vorhanden. - Beim Maß der baulichen Nutzung wurde die Baumassenzahl weggelassen. - Neu wurden zwischen den Gebieten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

¹² Das vorrangige Ziel des durch Planänderung angestrebten Bebauungskonzeptes, die Nutzungsfeinststeuerung von bestehenden Mischgebieten und damit verbundener Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, lässt eine Verbesserung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Baurecht erwarten.

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<p>und Sträuchern eingeordnet. Zu diesen Änderungen sind in der Begründung Aussagen zu machen. → Die Begründung des B-Planes wurde um die fehlenden Ausführungen zu diesen Änderungen ergänzt.</p> <p>Die Teilflächen des Flurstücks 594/217 sollten weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet sein, da sonst die östlich von der Richard-Bogue-Straße gelegenen unbebauten Grundstücke nur über Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzw. über Baulast erschlossen werden könnten. Genehmigungsfreistellungen müssten derzeit untersagt werden. Diese Grundstücke sind nicht im Sinne des BauGB erschlossen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung müsste erst erbracht werden. → Dieser Hinweis wurde nicht beachtet. Das angesprochene noch unbebaute Gebiet ist ein Grund für die Planänderung. Hier plant ein Vorhabenträger eine gegenüber den gegenwärtig geltenden Festsetzungen andere Erschließung und daraus resultierend eine neue Grundstücksparzellierung. Die damit beabsichtigte kleine Siedlungseinheit mit etwa 4 Eigenheimen erfordert keine öffentliche Straße. Dafür ist eine durch den Vorhabenträger als Gemeinschaftsanlage hergestellte private Erschließung mit Dienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen als Nachweis einer gesicherten Erschließung hinreichend.</p> <p>Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem eigenen Grundstück aus nichtgewerblicher Nutzung ist erlaubnisfrei, wobei nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden darf. Der Abstand der Sickersohle zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. → Mit diesen Hinweisen wurden die Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung im Kap. 4.3.2. Stadttechnische Infrastruktur der Begründung zum B-Plan ergänzt.</p>

7.3. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes

Wie im Kap. 7.2. dargelegt, erfordert die Fortführung des Änderungsverfahrens - nunmehr als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - eine erneute öffentlichen Auslegung der Planung für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.04.2011 beschloss. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsentwurf erfolgt durch eine verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 11.05.2011 bis 27.05.2011. Ausgelegt werden folgende Unterlagen:

- Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.04.2011 (Maßstab 1:1500) als Rechtsplan mit Begründung vom 14.04.2011.

Von Bürgern wurden während der erneuten öffentlichen Auslegung des Planes keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

7.4. Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf wurde durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2011 vorgenommen. Von den beteiligten TöB gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Landesdirektion Leipzig,
- Landratsamt Nordsachsen,
- Stadtwerke Leipzig Netz GmbH,
- Gemeinde Borsdorf,
- Gemeinde Machern,
- Industrie und Handelskammer zu Leipzig,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz,
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL),
- KWL.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
envia Verteilnetz GmbH/06.05.2011	Stellungnahme vom 14.01.2011 behält Gültigkeit → Siehe Kap. 7.2. der Begründung zum B-Plan.
Autobahnamt Sachsen /17.05.2011	Hinweis dass sich aus der Änderung keine Ansprüche auf höheren Lärmschutz ergeben. → Kenntnisnahme.
Stadt Leipzig/ 18.05.2011	Mit der 3. Planänderung wird das angestrebte Ziel der Mischnutzung nicht erreicht. → Im Rahmen der Änderung bleibt die Ausweisung des MI-Gebietes im Änderungsbereich bestehen, es wird lediglich eine planerische Feinsteuerung vorgenommen, d.h. das MI-Gebiet wird örtlich gesplittet in die Flächen 2.1 (der gewerblichen Nutzung vorbehalten) und Flächen 2.2 (der Wohnnutzung vorbehalten). Damit wird das angestrebte Ziel der Mischnutzung erreicht.
MITGAS/24.05.2011	Stellungnahme vom 14.02.2011 behält weitere zwei Jahre Gültigkeit. → Siehe Kap. 7.2. der Begründung zum B-Plan. Unkorrekte Hinweise im Teil B: Text, Nr. III.4. → Die Korrekturen erfolgten.
Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen, Regionale Planungsstelle/ 27.05.2011	Empfehlung, dass aus städtebaulichen Gründen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten für das Mischgebiet MI 2.1 ausgeschlossen wird. → Der Empfehlungen wurde gefolgt, eine entsprechende Festsetzung ist in den Teil B: Text, Nr. I.1.1.5. eingefügt worden.

8. Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes

8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von West nach Ost durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 594/19 und 594/18.
- im Osten von Nord nach Süd durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 594/186 und 594/185.
- im Süden von Ost nach West durch die nördliche Grenze des Flurstückes 668, das dort die Klebendorfer Straße bildet.
- im Westen von Süd nach Nord durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 922/7 und 922/12, das den westlichen Teil der Richard-Bogue-Straße bildet, sowie der Flurstücke 922/5, 922/6 und 920/3.

Alle genannten Flurstücke sind Bestandteil der Gemarkung Taucha.

8.2. Gliederung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Baugebieten (WA und MI 2 mit den Teil-Baugebieten MI 2.1 und MI 2.2) und gliedert sich in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und zwei mit Leitungsrechten zu belastende Erschließungsflächen.

8.3. Baugebiete

Im Folgenden werden für die im Bereich der 3. Planänderung festgesetzten Baugebiete die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

8.3.1. Allgemeines Wohngebiet

8.3.1.1. Art der baulichen Nutzung

In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Der Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten wurde vorgenommen, weil das Baugebiet überwiegend Wohnzwecken dienen soll. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, soll zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermindern, da die dafür notwendigen Stellplatz-, Abstell- oder Rangierflächen am Standort stören und dessen angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung erschweren würden.

Überdies ist für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen im Planänderungsgebiet entweder kein Bedarf erkennbar, oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in der Stadt Taucha ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung.

8.3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl im Baugebiet WA wird einheitlich mit 0,40 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Mit der für das Planänderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 wird die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige GRZ = 0,6 deutlich unterschritten. In Verbindung mit dem städtebaulichen Änderungsziel für das Baugebiet, Eigenheime zu errichten, die sich als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügen, werden damit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert und die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl im Baugebiet WA wird einheitlich mit 0,8 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Mit der für das Planänderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl GFZ = 0,8 wird eine komfortable Bruttogeschossfläche je Grundstück gesichert, die unproblematisch mit den festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet WA werden im Bebauungsplan als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung übernimmt die analoge Festsetzung am Standort des Baugebietes WA der gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1 und gewährleistet gleichzeitig die städtebauliche Vermittlung zur östlich und südlich anschließenden ein- bis zweigeschossigen Siedlungsbebauung. Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung als maßgebliches Vorbild vorhanden, eine zwingende Festsetzung von 1 oder 2 Vollgeschossen wäre in Anbetracht der Lage des Planänderungsgebietes städtebaulich nicht begründbar.

8.3.1.3. Bauweise

Im Baugebiet WA des Änderungsbereiches des Bebauungsplans wird als Bauweise offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise resultiert aus den geänderten Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung besser in die durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägten Strukturen nördlich, östlich und südlich des Planänderungsgebietes einzufügen.

8.3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Das Baugebiet zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Randlage an der Klebendorfer und Richard-Bogue-Straße aus. Städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten sind in diesem Bereich bislang nicht gegeben und eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt. Hierbei musste bei der südlichen Ausdehnung der beiden Baufenster die dort in den Baugrundstücken verlaufende und bestandgeschützte¹³ Trinkwasserleitung DN 150 AZ beachtet werden.

Diese darf innerhalb des deshalb festgesetzten zugehörigen 4 m breiten Schutzstreifens weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden¹⁴. Deshalb wurde die Festsetzung Nr. I.1.10.11. in den Teil B: Text eingefügt, nach der die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen nicht Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden dürfen.

Die infolge der erforderlichen Beachtung der Trinkwasserleitung einschließlich ihres Schutzstreifens reduzierten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen bewegen sich Dennoch zwischen 14,6 m

¹³ Gemäß § 109 SächsWG.

¹⁴ Gemäß Stellungnahme der KWL vom 11.02.2011.

sowie ca. 16,4 m und ermöglichen somit die angestrebten kleinstrukturierten Wohngebäude.

8.3.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Carports auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze errichtet¹⁵ und bis zu einer Höhe von 2,75 m zweiseitig umschlossen werden. Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen von Garagen und Stellplätzen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche vorgesehen sind. Die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss mindestens 1,00 m betragen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden, um ein möglichst geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze zu setzen. Außerdem soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann.

Die geforderte Mindesterdüberdeckung bei Tiefgaragen ermöglicht in Verbindung mit der Begrünung das Anpflanzen größerer Gehölze. Überdies werden mit der damit entstehenden ökologische Bereicherung des Siedlungskörpers das Mikroklima verbessert und neue Habitate für die Fauna geschaffen.

8.3.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Begründung:

Da die Wohngrundstücke aufgrund der festgesetzten aufgelockerten Bebauung eine geringere Befestigung aufweisen werden, ist in der Regel das gesamte Oberflächenwasser von versiegelten und überdachten Flächen in das öffentliche Abwassernetz ableitbar, was hinsichtlich der verbreiteten bindigen Baugrundverhältnisse die Niederschlagswasserentsorgung sichert. Sind jedoch im Rahmen der Baugrundbeurteilung für eine Versickerung geeignete hydro-geologische Baugrundverhältnisse erkundet worden, so ist das Versickern der Ableitung in den Abwasserkanal der Vorrang zu geben.

Allerdings ist für diese Maßnahme zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung des Änderungsgebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft die Eignung des Untergrundes mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138¹⁶ für die Niederschlagswasserversickerung zu prüfen, zweckmäßigerweise in Verbindung mit einer Baugrunduntersuchung zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse.

In Anbetracht der teilweise ungünstigen Versickerungsbedingungen des Baugrundes ist darüber hinaus die Regenwasserverwertung in den Grundstücken vorrangig zu erwägen. Hier sollten die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung des Niederschlagswassers umfassend genutzt werden, um es für die Bewässerung des Hausgartens bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung zu verwenden.

Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Die wasserdurchlässige Gestaltung dieser Anlagen verfolgt nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, das immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich ist. Die Begrenzung der Flächenversiegelung vermeidet auch Wärmeinseln und erhöht die Luftfeuchtigkeit. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert. Außerdem werden die Grundwasserneubildung gefördert und die Abwassersysteme entlastet.

¹⁵ Hierbei ist der in der Sächsischen Garagenverordnung vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten (§ 2 Abs. 1 SächsGarVO).

¹⁶ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – April 2005.

8.3.1.7. Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Verbrennungsverbot: Die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Begründung:

Es handelt sich die unveränderte Übernahme der gleichlautenden Festsetzung von der gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1, die vorsorglich das lufthygienische Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentrationen senken soll, zumal künftig Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV nicht auszuschließen sind. Die Verwendungsbeschränkung von festen Brennstoffen zur Raumheizung wird hierbei als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme im Sinne der Begrenzung von Luftverunreinigungen gesehen.

Mit dieser Maßnahme kann eine wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen. Deshalb ist im geänderten Bebauungsplan das oben formulierte Verbrennungsverbot weiterhin textlich festgesetzt.

8.3.1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Je 12 m Länge der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind ein großkroniger Laubbaum, Hochstamm mit Ballen, zweimal verpflanzt, Stammumfang 12 cm bis 14 cm, und je 10 m² fünf Sträucher, zweimal verpflanzt, 80 cm hoch, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Auswahl der Gehölze wird die Artenliste 1 im Teil B: Text empfohlen.

Begründung:

Mit der vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 unverändert übernommenen Pflanzfestsetzung wird nicht nur der Eingriff infolge der Wohnbebauung gemindert, sondern auch der Wohngebietsrand an seiner östlichen, südlichen und nördlichen Seite gefasst und somit gegenüber der dort vorhandenen Kleingartenanlage bzw. der südlich befindlichen Klebendorfer Straße sowie dem östlichen Teil-Baugebiet MI 2.2 abgegrenzt.

Für die Abgrenzung zum östlichen Teil-Baugebiet MI 2.2 ist der östliche, rd. 470 m² große Abschnitt einer dort im Rechtsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in eine Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgewidmet worden. Die damit entstehende ökologische Bereicherung des Siedlungskörpers und Verbesserung des Mikroklimas schafft außerdem wegen festgelegter Mindestforderung für die Pflanzqualität neue Habitate für die Fauna.

b) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu 60 % als Vegetationsflächen anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Auswahl der Gehölze wird die Artenliste 1 im Teil B: Text empfohlen.

Begründung:

Die ebenfalls vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommene Festsetzung erweitert die unter b) festgesetzten Vegetationsflächen quantitativ und qualitativ, so dass sie dann z.B. als strukturreiche Hausgärten gestaltet werden können. Das verbessert die beabsichtigte Durchgrünung des Wohngebietes und erhöht die damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Wohnumfeld und das Mikroklima.

c) Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Auswahl der Gehölze wird die Artenliste 1 im Teil B: Text empfohlen.

Begründung:

Die vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 übernommene Festsetzung bezweckt, dass nicht nur die Hausgärten entsprechend den Festsetzungen unter b) und c) gestaltet werden, sondern die Vorgärten und damit in der Regel die Grundstückseingangsbereiche ebenfalls ansprechend bepflanzt werden. Mit dieser Pflanzvorschrift soll außerdem ein harmonisches Erscheinungsbild der neuen Siedlung erreicht werden.

d) Fassadenbegrünung: Garagen und Carports sowie fensterlose Giebelflächen und Fassaden sind mit den empfohlenen Kletterpflanzen der Artenliste 2 im Teil B: Text zu begrünen.

Begründung:

Diese übernommene Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um fensterlose, funktional gestaltete Fassaden optisch in das Ortsbild zu integrieren. Weiterhin tragen derartige Begrünungen zur Verbesserung der mikroklimati-

schen lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zu verbesserten bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

e) *Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes in den Natur- und Klimahaushalt haben sich die Bauherren an der Schaffung eines Biotopverbundes zu beteiligen, der anhand vorhandener Strukturen im Bereich des Großstückenberges in Taucha durch entsprechende ökologische Maßnahmen entstehen soll. Dieses Vorhaben ist als Umsetzungsbereich Nr. 3 für Kompensationsmaßnahmen (UK 3) im „Ökokonto der Stadt Taucha“ aufgeführt. Zur materiellen Sicherung des vollständigen Ausgleiches ist zwischen der Stadt Taucha und den Bauherren ein diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. Nr. 2 BauGB abzuschließen.*

Begründung:

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführte Bilanzierung der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ergab eine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung. Der Eingriff – insbesondere durch die mit der Bebauung eintretende Versiegelung verursacht - kann nicht vollständig durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind deshalb notwendig.

Bei Neuversiegelungen ist natürlich vorrangig die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der durch den Eingriff in den Boden erforderlichen Ausgleichsverpflichtung zu prüfen. Da adäquate Entsiegelungsmaßnahmen weder im Plangebiet noch in der Stadt Taucha gegeben waren, kam die o.a. Schaffung eines Biotopverbundes am Großstückenberg in Taucha als externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen als Festsetzung für den Bebauungsplan in Betracht.

Daraus resultierte die o.g. Festsetzung, die unverändert für den Bereich der 3. Planänderung übernommen wurde, weil der ihr zugrunde liegende Sachverhalt sich nicht verändert hat.

Pflanzempfehlungen

Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden im Teil B: Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 spezielle Pflanzenlisten zur Orientierung empfohlen, die auch für den Bereich der 3. Planänderung gelten. Die in den Listen vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit.

Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der *envia* Verteilnetz GmbH ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen in der Nähe von Gasleitungen der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

8.3.1.9. Örtliche Bauvorschriften

Dach

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig.

Begründung:

Derartige Dachaufbauten können die Nutzung des Dachraumes begünstigen und tragen zugleich zur architektonischen Gestaltung des zugehörigen Gebäudes bei, wie gebaute Beispiele in der Umgebung beweisen.

Müllbehälter

Müllbehälter sind im Grundstück einzufrieden bzw. in einer zentralen Müllsammelstelle gestalterisch zu fassen und mit den empfohlenen Gehölzen der Artenliste 1 im Teil B: Text einzugrünen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll das wenig attraktive Erscheinungsbild der zudem meist am Straßenraum stationierten Müllsammelbehälter durch eine Umgrünung, z.B. als Strauchhecke, kaschiert werden, was auch den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorhebt. Überdies wird die ökologische Vielfalt durch Hecken erhöht.

8.3.2. Mischgebiet MI 2

8.3.2.1. Teil-Baugebiet MI 2.1

Vorbemerkungen

Hinsichtlich der auch für das Teil-Baugebiet MI 2.1 geltenden Festsetzungen des Baugebietes WA für

- die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen,
- die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Niederschlagswasser,
 - Oberflächenbefestigung,
- den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Maßnahmen a) bis e),
 - Pflanzempfehlungen,
- die örtlichen Bauvorschriften

wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kap. 8.3.1. verwiesen.

8.3.2.1.1. Art der baulichen Nutzung

In den Teil-Baugebieten MI 2.1 des Mischgebietes MI 2 werden folgende Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Weiterhin sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig, auch solche nicht mit Nettoverkaufsflächen < 700 m². Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit Kraftwagen, -teilen, -zubehör und -reifen, Kraft- und Fahrrädern einschließlich Ersatz- und Zubehörteilen sowie Reifen. Weiterhin ist der Einzelhandel mit Motor- und Fahrradbekleidung zulässig, überdies Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Tankstellen) für Kraftwagen und Kraft- sowie Fahrräder. [§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO]*
- *Außer den oben festgesetzten zulässigen Arten der baulichen Nutzung sind ausschließlich die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO genannten*
 - *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 - *Schank- und Speisewirtschaften,*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstigen Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und*
 - *Gartenbaubetriebe**zulässig. [§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO]*

Begründung:

Die im ersten Anstrich festgesetzten Nutzungseinschränkungen resultieren aus der Übernahme analoger Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1. Es gibt keinen Anlass, diese Festsetzungen für das Gebiet der 3. Planänderung nicht zu übernehmen. Die im zweiten Anstrich festgesetzten zulässigen Nutzungen sind das Resultat der bereits im Kap. 3 beschriebenen Nutzungsfeinsteuering in den Mischgebieten des Änderungsgebietes.

8.3.2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl im wird einheitlich mit 0,6 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Mit der für das Planänderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,6 wird die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige GRZ = 0,6 für die in Frage kommenden überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Für die vorrangig beabsichtigte gewerbliche Nutzung dieser Flächen ist die Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten GRZ geboten.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl im Teil-Baugebiet MI 2.1 wird einheitlich mit 1,2 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Mit der für das Planänderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 wird die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige GFZ = 1,2 für die in Frage kommenden überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. In Verbindung mit maximal zulässigen GRZ = 0,6 ist die

Beibehaltung der ursprünglich festgesetzten GFZ = 1,2 für die zulässigen drei Vollgeschosse erforderlich.

Baumassenzahl BMZ

Im Rechtsplan sind für die Mischgebiete als Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung Baumassenzahlen nach § 21 BauNVO festgesetzt worden. Die Festsetzung einer zulässigen Baumasse in Bebauungsplänen ist aber nach § 17 BauNVO nur für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete vorgesehen. Sie ersetzt in diesen Gebietskategorien oft die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, weil sich diese z.B. bei Industrie- und Gewerbebauten wegen differenzierter Baukörperstrukturen häufig nur schwierig ermitteln lässt.

Diese spezielle Situation ist bei Mischgebieten in der Regel nicht vorhanden. U.a. auch deshalb sieht der § 17 BauNVO die Anwendung der Baumassenzahl für Mischgebiete nicht vor. Daher wurde im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich auf die Festsetzung von Baumassenzahlen in Mischgebieten verzichtet, zumal für diese auch immer eine Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO festgesetzt ist.

Überdies regelt § 21 Abs. 4 BauNVO für Gebäude mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m deren Gesamthöhe durch eine Baumassenzahl, auch wenn sie nicht festgesetzt ist, die das Dreieinhalbfache der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Geschossflächenzahl nicht überschreiten darf. Aus den diesbezüglichen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung des Teil-Baugebietes MI 2.1 resultieren daraus durchschnittlich ca. 6 m bis 9 m hohe Gebäude, die sich damit in dieser Hinsicht in die vorhandene und beabsichtigte bauliche Umgebung einfügen.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Teil-Baugebiet MI 2.1 werden im Bebauungsplan als Höchstmaß drei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung übernimmt die analoge Festsetzung am Standort des Teil-Baugebietes MI 2.1 der gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1 und gewährleistet damit mögliche gewerbliche Anforderungen. Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung vorhanden.

8.3.2.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teil-Baugebiet MI 2.1 werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Das Teil-Baugebiet zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Randlage an der Richard-Bogue-Straße aus. Städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten sind in diesem Bereich bislang nicht gegeben und eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen - wie in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 - ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

Dabei wurde das ursprünglich im Rechtsplan durchgehende Baugebiet MI 1 infolge der mit der 3. Änderung vorgenommenen Feinsteuerung der Mischgebietsnutzung mit den dabei gebildeten Teil-Baugebieten MI 2.1 und MI 2.2 durch einen rd. 325 m² großen und 8 m tiefen Pflanzstreifen getrennt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB verringert nicht nur die Bebaubarkeit und trägt damit zu einer verbesserten Ökologie gegenüber dem Rechtsplan bei, sondern schafft auch einen bepflanzten Abstand zwischen der künftigen gewerblichen Nutzung im Teil-Baugebiet MI 2.1 und zur bereits bestehenden ausschließlichen Wohnnutzung im südlich angrenzenden Teil-Baugebiet MI 2.2.

8.3.2.1.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je vier ebenerdiger und nicht überdachter Stellplätze ist ein in der Artenliste 1 im Teil B: Text empfohlener großkroniger Laubbaum, Hochstamm mit Ballen, zweimal verpflanzt, Stammumfang 12 cm bis 14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Begründung:

Das größtenteils durch bauliche Befestigungen und durch abgestellte Pkw geprägte Erscheinungsbild von Stellplatzanlagen wird damit aufgelockert und die Stellplatzfläche zugleich gegliedert. Darüber hinaus entsteht durch den festgesetzten Pflanzschlüssel bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

8.3.2.2. Teil-Baugebiet MI 2.2

Vorbemerkungen

Hinsichtlich der auch für das Teil-Baugebiet MI 2.2 geltenden Festsetzungen des Baugebietes WA für

- das Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ,
 - Geschossflächenzahl GFZ,
 - Baumassenzahl BMZ,
- die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen,
- die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Niederschlagswasser,
 - Oberflächenbefestigung,

den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Maßnahmen a) bis e),
 - Pflanzempfehlungen,
- die örtlichen Bauvorschriften

wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Kap. 8.3.1. und 8.3.2. verwiesen.

8.3.2.2.1. Art der baulichen Nutzung

In den Teil-Baugebieten MI 2.2 des Mischgebietes MI 2 sind ausschließlich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude zulässig. [§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO]

Begründung:

Die ausschließlich zulässigen Wohngebäude sind das Resultat der bereits im Kap. 3 beschriebenen Nutzungsfeinsteuering in den Mischgebieten des Änderungsgebietes.

8.3.2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Für die Teil-Baugebiete MI 2.2 werden im Bebauungsplan als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung übernimmt die teilweise am Standort der Teil-Baugebiete vorhandene diesbezüglich analoge Festsetzung der gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1. Dagegen werden die ursprünglich maximal dreigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen um ein Geschoss verringert. Diese damit entstehende einheitliche Geschossigkeit gewährleistet einerseits die städtebauliche Vermittlung zur benachbarten ein- bis zweigeschossigen Siedlungsbebauung und andererseits zur möglichen dreigeschossigen Bebauung in den Teil-Baugebieten MI 2.1.

8.3.2.2.3. Bauweise

In den Teil-Baugebieten MI 2.2 des Änderungsbereiches des Bebauungsplans wird als Bauweise offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise resultiert aus den geänderten Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung in die durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägten Strukturen der Teil-Baugebiete MI 2.2 verträglich einzufügen.

8.3.2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Teil-Baugebiet MI 2.2 werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Wie beim Teil-Baugebiet MI 2.1 zeichnet sich das Teil-Baugebiet MI 2.2 ebenfalls durch seine städtebaulich integrierte Randlage an der Richard-Bogue-Straße aus. Auch hier sind städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten nicht gegeben und eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel ist entbehrlich. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen als Übernahme aus dem Rechtsplan ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

Dabei wurden für die noch unbebauten Grundstücke entlang der südlichen Verlängerung der Richard-Bogue-Straße bislang im Rechtsplan nicht ausgewiesene 3 m breite Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, um das mit der 3. Planänderung angestrebte grüne Erscheinungsbild der noch zu vollendenden Wohnsiedlung im Teil-Baugebiet MI 2.2 in Form der Eingrünung vorzugeben. Die damit

eintretende Reduzierung der überbaubare Grundstücksfläche um rd. 300 m² wird durch den Wegfall ursprünglich öffentlich festgesetzter Straßenflächen ausgeglichen, wovon rd. 470 m² in eine Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgewidmet worden sind¹⁷, während 350 m² überbaubarer Grundstücksfläche zugeordnet wurden¹⁸.

Allerdings musste der nordöstliche Bereich des Teil-Baugebietes MI 2.2 wegen der Beachtung einer dort verlaufenden und dem Bestandsschutz¹⁹ unterliegenden Trinkwasserleitung DN 100 GGG geteilt werden. Auch hier darf der 4 m breite zugehörigen Schutzstreifen weder überbaut noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden^{20, 21} der deshalb als Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsbetreibers nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt worden ist.

8.4. Verkehrsflächen

8.4.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die inneren Erschließungsanlagen des Änderungsgebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Breiten der größtenteils schon fertiggestellten Straßen im Änderungsgebiet bewegen sich vom 2,0 m breiten Fußweg bis zur 17,0 m breiten Richard-Bogue-Straße (nördlicher Arm), die die Haupteerschließungsstraße ist und an ihrem nördlichen Ende eine Wendeanlage für dreiachsige bis 10,00 m lange Fahrzeuge aufweist. Die Breiten sichern sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

Bei den Straßen überwiegt die Aufenthaltsfunktion. Diese wird insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde abgewinkelte Straßenführungen unterstützt. Der Fahrzeugverkehr hat hierbei eine untergeordnete Bedeutung.

Obwohl der 2 m breite Gehweg im südlichen Änderungsgebiet, der eine kurze Verbindung zur Klebendorfer Straße und zum südlich angrenzenden Wohnumfeld herstellt, in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt war, reduzieren sich die öffentlichen Straßenflächen um rd. 570 m². Verursacht wird das durch den Wegfall zweier Stichstraßen im südöstlichen Teil-Baugebiet.

Während die Fläche der südlichen Stichstraße dem neuen allgemeinen Wohngebiet als Pflanzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a zugeordnet wurde²², ist die nördliche Stichstraße im Wesentlichen nunmehr als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden²³. Hier plant ein Vorhabenträger eine kleine Siedlungseinheit mit etwa 4 Eigenheimen, die keine öffentliche Erschließungsstraße erfordert. Dafür ist eine als Gemeinschaftsanlage hergestellte private Erschließung mit ev. dringlichen Dienstbarkeiten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen hinreichend.

8.4.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der öffentliche Straßenraum ist entsprechend dem Planeintrag im Teil A: Planzeichnung alleeartig mit Laubbäumen zu bepflanzen (Hochstamm mit Ballen, zweimal verpflanzt, 8 cm bis 10 cm Stammumfang). Für die Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen. Für Ein- und Ausfahrten bzw. für Anschlüsse anderer Verkehrsflächen an die Planstraßen können die Standorte der Baumanpflanzungen bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl verändert werden. Für die Auswahl der Gehölze wird die Artenliste 1 im Teil B: Text empfohlen.

Begründung:

Es ist eine unveränderte Festsetzung der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes Nr.1. Insbesondere die Anzahl von 24 Bäumen sorgt für eine ausreichende Gestaltungsqualität und trägt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen bei.

8.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Änderungsgebiet werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausschließlich zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zeichnerisch festgesetzt.

¹⁷ Siehe hierzu Kap. 8.3.2.3.

¹⁸ Siehe hierzu Kap. 8.4.

¹⁹ Gemäß § 109 SächsWG.

²⁰ Gemäß Stellungnahme der KWL vom 11.02.2011.

²¹ Siehe hierzu Festsetzung Nr. I.1.10.11. im Teil B: Text des Bebauungsplanes.

²² Siehe Kap. 8.3.1.8.

²³ Siehe Kap. 8.3.2.2.4.

Begründung:

Derartige Festsetzungen stellen die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigten und den Belasteten klar. So wurde die mögliche spätere Verkehrsanbindung von der Richard-Bogue-Straße zur Friedrich-Engels-Straße in der „Zwick’schen Siedlung“ östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde vom noch gültigen Bebauungsplan Nr. 1 unverändert übernommen. Es handelt sich hierbei um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Begünstigten durch Belastung mit Grunddienstbarkeiten des noch zu bildenden Flurstückes für die beabsichtigte Straßenverbindung. Die Breite dieser Erschließungsfläche von 18,0 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

Dagegen sind die neu festgesetzten Leitungsrechte für die Kommunalen Wasserwerke Leipzig als Resultat des Bestandsschutzes zweier vorhandener Trinkwasserleitungen das Ergebnis der Beteiligung der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange. Hier wurden die diesbezüglichen Hinweise in der Stellungnahme der KWL vom 11.02.2011 in die Planteile A und B des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt²⁴.

Ebenso wurden analoge Hinweise in der Stellungnahme der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) vom 14.02.2011 berücksichtigt, die die Gashochdruckleitung TN 130.17 und weitere vorhandene Gasnieder- bzw. Gasmitteldruckleitungen betreffen. Sofern die Leitungen Versorgungsfunktionen erfüllen, keine reinen Grundstücksanschlussleitungen sind und sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden, wurden sie als Hinweise und ihre Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Betreiber in den Teil A: Planzeichnung des B-Planes zeichnerisch übernommen bzw. festgesetzt.

Die Standorte der derart berücksichtigten gastechnischen Anlagen befinden sich nicht im Areal mit den hauptsächlichen Änderungen, sondern im äußersten nordwestlichen Plangebiet im Bereich der inzwischen realisierten neuen östlichen Auffahrt zur Autobahn A 14.

9. Flächenbilanz des Planänderungsgebietes

Die ursprünglich rd. 3,3 ha große Mischgebietsfläche im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes verringert sich durch das allgemeine Wohngebiet WA auf rd. 3 ha. Davon sind rd. 1,1 ha dem nicht wesentlich störenden Gewerbe vorbehalten. Die restliche Fläche steht dem Wohnen zu Verfügung. Dennoch sind mit der beabsichtigten Feinsteuerung Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit der beiden, ein Mischgebiet kennzeichnenden Hauptnutzungen gewahrt, weil sich diese Maßgaben auf ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades beziehen und nicht etwa auf quantitative Werte.

Flächennutzung	Fläche [m ²]	
	Rechtskräftige Planfassung	Planung der 3. Änderung
Versiegelte und befestigte Flächen	33.263	28.409
▪ Bauflächen	26.510	22.224
- MI-Gebiete [GRZ = 0,6+ 50% = 0,8 ²⁵]	26.510	9.041
- MI-Gebiete [GRZ = 0,4+ 50% = 0,6]	-	11.110
- WA-Gebiete [GRZ = 0,4+ 50% = 0,6]	-	2.073
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	6.753	6.185
Unversiegelte Flächen	6.193	11.047
Gesamtfläche des Plangebietes	39.456	39.456

Aber auch in quantitativer Hinsicht besteht eine annähernde Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit zwischen diesen beiden Nutzungskategorien, wie deren in der o.a. Flächenbilanz aufgezeigten maximal versiegelbare Flächenanteile beweisen.

Eine Erhöhung der Anzahl von Wohngebäuden und der durch die Bebauung hervorgerufenen Versiegelung ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Im Gegenteil, die versiegelbare Fläche verringert sich um rd. 14,6 % (4.854 m²), weil im Zusammenhang mit der Feinsteuerung die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 für die dem Wohnungsbau zugewiesenen Flächen auf 0,4 reduziert wird.

²⁴ Siehe hierzu Kap. 8.3.1.4. und 8.3.2.2.4.

²⁵ Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan Nr. 1 ist diese Überschreitungsmöglichkeit nicht durch eine zugehörige Festsetzung eingeschränkt worden und somit zulässig.