



Stadt Taucha

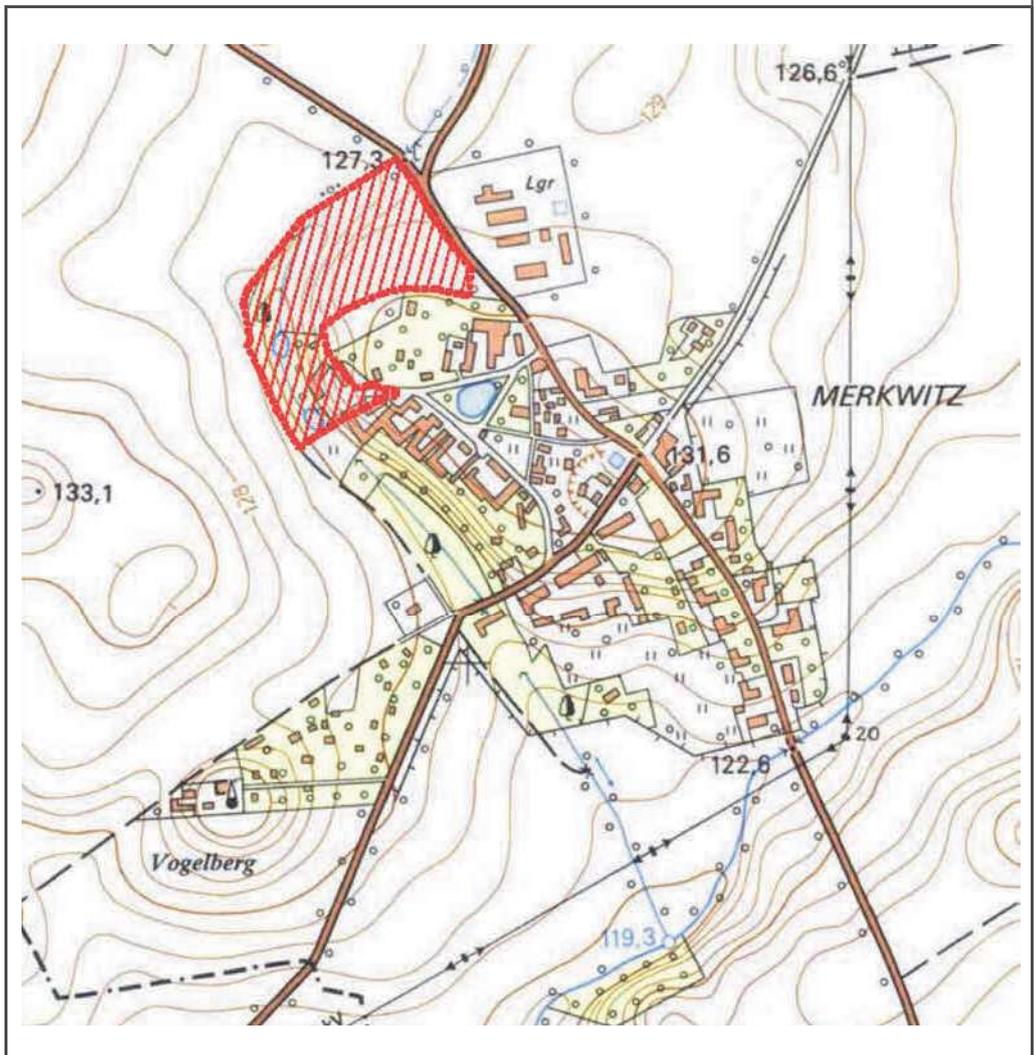
Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 25
Wohngebiet Merkwitz-Nord
an der Seegeritzer Straße**

3. Änderung

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Eilrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr. sc. techn. Paatz

15.02.2010

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	2
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	2
3.	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	3
4.	Ziele und Zwecke der Änderung	4
5.	Änderungsverfahren	4
6.	Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes / Umweltbelange	5
7.	Ergebnisse der Beteiligungen	6
7.1.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	6
7.2.	Beteiligung der TöB zum Änderungsentwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	7
Anhang 1:	Lage des Änderungsbereichs im Rechtsplan	10

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Merkwitz der Stadt Taucha und weist eine Größe von rd. 3,86 ha auf. Das Gebiet des 1997 zur Satzung geführten Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohngebiet Merkwitz-Nord an der Seegeritzer Straße“ wird begrenzt durch

- Wiesenflächen und rückwärtige Hofbebauungen im Süden,
- die Seegeritzer Straße im Osten, und
- einen Feldweg (Flurstück 129) im Norden und Westen, an dem sich dann landwirtschaftliche Nutzflächen in die genannten Richtungen entwickeln.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das in diesem Änderungsverfahren behandelte nordöstliche Gelände des Geltungsbereichs zwischen der Seegeritzer Straße im Nordosten und dem Thomas-Müntzer-Weg im Südwesten umfasst das im Bebauungsplan festgesetzte, baulich aber bislang nicht entwickelte allgemeine Wohngebiet WA 1. Es wird im Nordwesten von einer neu entstandenen Kläranlage (Flurstück 15/54 der Gemarkung Merkwitz) begrenzt und dehnt sich südöstlich bis zum Einmündungsbereich des Thomas-Müntzer-Weges in die Seegeritzer Straße aus¹. Südwestlich und südöstlich des aus einer inzwischen teilweise ruderalisierten früheren landwirtschaftlich genutzten Fläche ohne Großgehölze bestehenden Änderungsbereiches befinden sich mit der Besiedlung des Wohngebietes entstandene Einfamilienhäuser. Das nahezu ebene und auf einer Höhe von etwa 128 m über HN² liegende Gelände umfasst die Flächen der Flurstücke 15/8, 15/15, 15/21 bis 15/27, 15/66 und 15/67 der Gemarkung Merkwitz und hat eine Größe von rd. 0,42 ha.

Verkehrlich wird es über den tangierenden öffentlichen Thomas-Müntzer-Weg an die, an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Seegeritzer Straße und im Süden über den Thomas-Müntzer-Weg an das dörfliche Straßennetz angeschlossen. Über die kommunale Seegeritzer Straße erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Das Plan- und damit auch das Änderungsgebiet sind durch Wasser-, Schmutzwasser-, Elektro-, Erdgas- und Telekommunikationsnetze stadttechnisch erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung existiert die schon erwähnte Kläranlage, von der das behandelte Abwasser über eine Rohrleitung in den Hasengraben eingeleitet wird. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse ist privatrechtlich durch die Bauherren/Grundstückseigentümer mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu regeln. Dagegen ist das Regenwasser auf den Wohngrundstücken zu belassen, weil keine Ableitmöglichkeit in das vorhandene Netz besteht. Als Alternative bietet sich neben der Brauchwassernutzung die Versickerung an. Die ebenfalls mögliche Einleitung des Niederschlagswassers in den Merkwitzer Bach scheidet aus praktischen Gründen aus, weil sie ausschließlich über fremde Grundstücke geführt werden müsste. Bei einer beabsichtigten Versickerung des von den befestigten bzw. versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138³ zu erkunden⁴.

¹ Siehe hierzu Anhang 1.

² Höhennormal (HN).

³ Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005.

⁴ Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) durchgeführt, wird um die Übergabe der Ergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gebeten (siehe hierzu auch § 11 SächsABG [Geowissenschaftliche Landesaufnahme]). Des Weiteren wird auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen (siehe hierzu Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001: Bekanntmachungen).

3. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Änderungsanlass und **Änderungserfordernis** ist ein Antrag des Eigentümers der den Änderungsbe-
reich umfassenden Flurstücke an die Stadt Taucha, zur zweckmäßigeren Bebaubarkeit des Wohnge-
bietes WA 1 einige Änderungen hinsichtlich der

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Grundflächenzahl GRZ,
- örtlichen Bauvorschriften für die Dachausbildung der Hauptgebäude,
- Präzisierung der
 - Bezugshöhe,
 - maximal zulässigen Höhenlage für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und Dach-
firstes,
 - maximal zulässigen Vollgeschossanzahl,
- maximal zulässigen Gebäudelänge,

vorzunehmen. Die angeregten Änderungen werden wie folgt umgesetzt:

1. Zur Vergrößerung und damit verbesserten Nutzbarkeit der sonnenseitigen Grundstücksflächen für
die Anordnung von Hausgärten ist die Verschiebung der nordöstlichen Baugrenze der überbauba-
ren Grundstücksfläche im Mittel um 12,0 m in nordöstlich Richtung notwendig. Damit vergrößert
sich die überbaubare Fläche um rd. 830 m² auf 2.230 m². Diese Erweiterung erlaubt flexiblere Ein-
ordnungsmöglichkeiten für die Gebäude in das jeweilige Baugrundstück.

Eine Erhöhung der Wohnhausanzahl und der durch die Bebauung hervorgerufenen Versiegelung
ist damit nicht verbunden. Im Gegenteil, die versiegelbare Fläche verringert sich um 25 % (630 m²),
weil im Zusammenhang mit der Baufelderweiterung die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl
GRZ = 0,4 auf 0,3 reduziert wird⁵.

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Seegeritzer Straße als Vorbehaltsfläche
für den späteren Anbau eines kombinierten Rad-/Gehweges als langfristige Planungsabsicht der
Stadt Taucha wird von Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt und bleibt
damit gesichert. Wegen der völlig ungewissen zeitlichen Einordnung der Verkehrsanlage ist auf
diesem Areal zwischenzeitlich eine Gartennutzung ohne Bäume und hochwachsende Sträucher
zulässig.

Damit wird verhindert, dass herangewachsene Gehölze mit dann beachtlichen ökologischem Wert
zum Zeitpunkt der Realisierung dieser Planungsabsicht gefällt werden müssen.

2. Überdies werden die örtlichen Bauvorschriften für die Dachausbildung dahingehend ergänzt, indem
neben dem dafür bislang ausschließlich festgesetzten Satteldach auch wahlweise ein Walmdach
für die Wohnhäuser zum Einsatz kommen kann. Da dieses insbesondere für die nachgefragten
Bungalowhaustypen oft mit flacherer Neigung als die diesbezüglich festgesetzte Untergrenze von
35° für die zulässige Dachneigung Verwendung findet, wird auch die Vorschrift für den Dachnei-
gungsbereich von bisher 35° bis 48° auf nunmehr 23° bis 48° geändert.
Der Möglichkeit zur Anordnung von Walmdächern für die Wohngebäude kann uneingeschränkt ge-
folgt werden, weil damit das Erscheinungsbild des Baugebietes WA 1 hinsichtlich seiner Einord-
nung in den Siedlungskörper von Merkwitz nicht beeinträchtigt wird und somit keine städtebauli-
chen Gründe entgegenstehen.

3. Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse
(siehe unten) wird für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe eine neue Obergrenze festgesetzt. Sie be-
trägt maximal 0,60 m über der Bezugshöhe = 128,0 m über HN, die ebenfalls neu für das Bauge-
biet WA 1 definiert wurde und das gegenwärtige mittlere Höhenniveau der überbaubaren Grund-
stücksfläche im Änderungsgebiet widerspiegelt.

Mit der verminderten Obergrenze für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gegenüber der bisher
geltenden⁶ soll verhindert werden, dass die Ebene des Erdgeschossfußbodens nur durch eine
Treppenanlage mit mehr als vier Stufen oder eine entsprechende Anrampung erreicht wird und da-
durch dem Einfamilienhaus einen gewissen turmartigen Charakter verleiht, was der städtebaulich
maßgeblichen Umgebung widerspräche.

Das angestrebte städtebauliche Ziel, im Plangebiet voneinander unterscheidbare kleine Ensembles
mit in sich weitgehend stimmigen Gebäudeformen und -höhen zu entwickeln, erfordert zur Gestal-
tung der Wohnhäuser als wesentliches Gliederungsmerkmal festgesetzte maximale Höhen für die

⁵ $0,3[+ 50\%] / 0,4[+ 50\%] = 0,75$

⁶ Für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 sowie MD fortgeltende Festsetzung: Die Höhe der Oberkante des Erdge-
schoss-Rohfußbodens über dem Höhenniveau der nächstliegenden Begrenzungslinie der für das Baugrund-
stück jeweils zugehörigen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) darf 1,0 m nicht überschreiten.

- Firste. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind hierfür als Obergrenze für die Gebäudehöhe 137,0 m über HN festgesetzt worden. Das entspricht 9,0 m über der o.a. Bezugshöhe,
4. Präzisierung der maximal zulässigen Vollgeschossanzahl von bisher I+D, wobei D für Dachgeschoss (\leq Vollgeschoss) stand, auf zwei Vollgeschosse. Mit der Zweigeschossigkeit entsteht keine höhenmäßige Überbetonung des Wohngebietes WA 1. Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung als maßgebliches Vorbild vorhanden. Infolge der mit der 3. Planänderung eingeführten neuen örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe (siehe oben) in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen befindet sich ein angeordnetes Obergeschoss in der Regel im Dachbereich und lässt so das zulässige zweigeschossige Gebäude wie ein eingeschossiges erscheinen.
 5. Die Festsetzung der ursprünglich offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser resultiert aus den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort und dem Wunsch, sich mit der neuen Bebauung besser in die überwiegend durch kleinteilige Baustrukturen geprägte Siedlungsumgebung einzufügen. Da aber damit bis zu 50 m lange Gebäude möglich werden, die die Verwirklichung des beschriebenen städtebaulichen Zieles erschweren, sind für das Baugebiet WA 1 als abweichende Bauweise nur noch maximal 15 m lange Wohnhäuser zulässig. Diese Festsetzung steht der Realisierung komfortabler Einzel- wie Doppelhäuser nicht entgegen, verhindert aber für den Standort untypische längere Blockstrukturen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte kleinteilig strukturierte Wohnbebauung zu schaffen und auch unter den veränderten planerischen Prämissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Mit der Planänderung wird weiterhin bezweckt, die im Bereich des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes WA 1 bestehende innerörtliche, stark ruderalisierte Brachfläche am nordwestlichen Ortseingang und damit an städtebaulich prägender Stelle einen Missstand darstellend, einer sinnvollen wohnwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuführen.

Da sich die Baugrundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Rechte Dritter durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5. Änderungsverfahren

Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wird als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Mit der Änderung, die nur rd. 11 % der Geltungsbereichsfläche umfasst, werden die Grundzüge des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines kleinparzellierten Wohngebietes nicht berührt.
- Bei der Planänderung handelt es sich sowohl aufgrund der stadträumlich integrierten Lage als auch wegen des bestehenden Bauplanungsrechtes um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung mit dem Ziel der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch eine Verbesserung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Bauplanungsrecht zu erwarten ist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die für die UVP-Pflicht maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach Anlage zum UVP 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 Planverfahrens nach § 13 BauGB erfolgen. Dabei ist für das Änderungsgebiet im Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen.

In der folgenden Übersicht ist der bisherige Verlauf des Änderungsverfahrens chronologisch geordnet, 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.

Änderungsbeschluss vom (veröffentlicht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 11/09 vom 02.11.2009)	08.10.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes (bekanntgemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 11/09 vom 02.11.2009) vom bis zum	11.11.2009 14.12.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	02.11.2009

Die Resultate der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung sind im Kap. 7. dargelegt.

6. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes / Umweltbelange

Für die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ergeben sich aus der 3. Änderung keine Auswirkungen.

Begründung:

Mit der Änderung wird die grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplanes nicht verlassen, ein hinsichtlich der Baukörper kleinteilig strukturiertes Wohngebiet für das individuelle Bauen zu entwickeln. Dem steht die mit der Änderung beabsichtigte

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Verringerung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,3, wodurch sich die mögliche Grundstücksanzahl um wenigstens drei Grundstücke mindern kann,
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung der Hauptgebäude durch Zulassen des Walmdaches in Verbindung mit verändertem Dachneigungsbereich von bisher 35° bis 48° auf nunmehr 23° bis 48°,
- Präzisierung der
 - Bezugshöhe = 128,0 m ü. HN,
 - maximal zulässigen Höhenlage für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens = 0,6 m über der Bezugshöhe und des Dachfirstes = 137,0 m ü. HN,
 - maximal zulässigen zwei Vollgeschosse,
- maximal zulässige Gebäudelänge von 15,0 m

nicht entgegen, vielmehr soll mit den zum Teil flexibleren Vorgaben Bauinteresse hervorgerufen werden.

Auch in ökologischer Hinsicht tritt keine Verschlechterung gegenüber den diesbezüglichen Festsetzungen des Rechtsplanes ein. Der hierfür geeignete Bewertungsmaßstab ist der Grad der eintretenden Bodenversiegelung in den Baugrundstücken. Infolge der verringerten Grundflächenzahl stehen nunmehr in der Summe immerhin über 600 m² ehemals bebaubare Flächen für die Grüngestaltung der Außenwohnbereiche zur Verfügung.

Allerdings wird das Plangebiet und damit auch das Änderungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen in Form einer Immissionsvorbelastung infolge des Flughafens Leipzig/Halle erfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss⁷ in einem Nachtschutzgebiet. Daraus leiten sich folgende Sachverhalte ab:

- Am Tage wird kein Grundstück so stark belastet, dass das Wohnen nicht mehr zumutbar ist.
- Für ausreichenden Schallschutz in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) sind in Schlafräumen geschlossenen gehaltene Fenster nicht auszuschließen, wobei dann eine Mindestpegeldifferenz außen/innen von 25 dB(A) gewährleistet sein muss und zudem eine von den Fenstern unabhängige Belüftungseinrichtung erforderlich wird.
- Lediglich für den während der Nachtzeit nur bedingt schutzwürdigen Außenwohnbereich verbleibt eine erhebliche Lärmbelastung, da es dort gegen Überflüglärm, abgesehen von Einschränkungen des Flugbetriebes, praktisch keine sinnvollen Schutzvorkehrungen gibt.
- Diese verminderte Nutzbarkeit des Außenwohnbereiches bedeutet zumindest in der warmen Jahreszeit zweifellos eine Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit.

Gemäß dem angeführten Beschluss haben die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebäude bzw. Wohnungen sowie Grundstücke, die am 22.11.2003 bebaubar waren, Anspruch auf bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen die Flughafen Leipzig/Halle GmbH (FLHG) nach Maßgabe der bisherigen Regelungen, die das Bundesverwaltungsgericht überprüft und in

⁷ Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben: Ausbau des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle, Start-/Landebahn Süd mit Vorfeld des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 17.07.2009 (7. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 04.11.2004, Az: 32-0513.20-10/27).

seinen Entscheidungen bestätigt hatte. Die Ansprüche müssen bis spätestens 31.12.2012 geltend gemacht werden.

Hierzu hat die FLHG hat auf Antrag des Eigentümers für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen Sorge zu tragen. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind. Für jedes Wohngebäude ist die gemäß der Dosis-Wirkungs-Beziehung des DLR erforderliche Pegeldifferenz gemäß Anlage 7 des Planfeststellungsbeschlusses vom 04.11.2004 zu ermitteln.

Ist der gebotene Schallschutz nur dadurch zu bewirken, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden müssen, hat die FLHG auf Antrag des Eigentümers eines derartigen im Nachtschutzgebiet gelegenen Grundstücks für Belüftungseinrichtungen an diesen Schlafräumen Sorge zu tragen und sicherzustellen, dass bei geschlossenen Fenstern eine Mindestpegeldifferenz außen/innen von 25 dB(A) gewährleistet ist.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde dieser Sachverhalt durch eine Festsetzung für erforderliche Maßnahmen insbesondere für Schlafräume zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Teil B: Text des Bebauungsplanes umgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz kommen nicht in Betracht, weil schon aus Gründen des einzuhaltenden Wärmeschutzes die Umhüllungskonstruktion bewertete Schalldämmmaße aufweisen wird, die im Rauminnen die höchstzulässigen Dauerschallpegel sichern.

Überdies kann für den Außenwohnbereich keine sinnvolle Schutzvorkehrung gegen Überflüglärm empfohlen werden.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

7.1. Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungsentwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2009 bis 14.12.2009. Ausgelegen haben folgende Unterlagen:

- 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 08.10.2009 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 08.10.2009.

Von einem Dritten ist während der öffentlichen Auslegung des Planes die nachstehende Anregung vorgebracht worden. Sie wurde wie folgt in der Planung beachtet⁸:

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30.11.2009 	<p>Bauverbotszone. <i>Der B-Planentwurf beinhaltet diese für einen kombinierten Geh-/Radweg einschl. noch nicht feststehender Entwässerung. Die Tiefe dieser Zone wird bis 11 m festgesetzt. Es wird um Prüfung der Notwendigkeit dieses extrem erscheinenden Ausmaßes und Abänderung auf 5 m Tiefe gebeten. So nimmt nach Regelquerschnitt ein kombinierter Fuß-/Radweg mit Begegnungsverkehr inkl. Bankette max. 3 m Breite in Anspruch. Der Raum für eine parallel geführte Entwässerungsanlage inkl. Arbeits- und Böschungsraum beträgt in der Regel weitere 2 m Breite.</i></p> <p><i>Somit wird die geplante Anlage insgesamt 5 m inkl. Toleranzen nicht überschreiten. Die gewonnenen max. 6 m, bezogen auf derzeit 11 m gemäß Entwurf stehen dann dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Begrünung nach den Festsetzungen des B-Planes zur Verfügung, die er so zur Abgrünung gegen ev. Immissionen nutzen kann und wird.</i></p> <p>→ Die Prüfung des Anliegens führte zu dem Resultat, dass die geometrische Form der festgesetzten Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, unverändert bleibt.</p> <p><u>Begründung:</u> Zur unproblematischen Einordnung der Anlagen, für die noch keinerlei Planungen vorliegen, wobei der teilweise mit Gehölzen bestandene Entwässerungsstreifen der Seegeritzer Straße gegenwärtig eine durchschnittliche Breite von rd. 4 m bis 5 m aufweist und der im Rahmen des regionalen Wander- und Radwegenetz ggf. vorgesehene Fuß-/Radweg einschl. seiner Borde mit ihren Rücklagen wenigsten 3,5 m Breite haben wird, ist es unzweckmäßig bereits jetzt die Tiefe der Bauverbotszone auf ein Maß zurückzunehmen, das aufgrund der gegenwärtigen Situation noch nicht hinreichend planerisch begründet werden kann.</p>

⁸ Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Dritten jeweils nur das Datum der Stellungnahme angegeben.

7.2. Beteiligung der TöB zum Änderungsentwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2009. Das wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den beteiligten TöB stimmten die folgenden Träger öffentlicher Belange der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Landesamt für Archäologie,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Große Kreisstadt Delitzsch,
- Straßenbauamt Leipzig,
- IHK Leipzig,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,
- Gemeinde Machern,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Handwerkskammer zu Leipzig,
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)
- Stadt Leipzig,
- Landesdirektion Leipzig.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung beachtet:

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
envia Verteilnetz GmbH/ 13.11.2009	<p>Forderungen zu Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen.</p> <p>→ Die Hinweise sind in die Pflanzliste im Teil B: Text des B-Planes übernommen worden.</p>
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH/ 30.11.2009	<p>Vorhandene Kläranlage.</p> <p><i>Sie ist aufgrund der fehlenden Bebauung im Wohngebiet nur teilweise ausgelastet. Um deshalb noch einige Grundstücke der Altbebauung anzuschließen, wurde bei der Stadt Taucha angefragt, wie die künftige Grundstücksbebauung im Wohngebiet Merkwitz-Nord erfolgen wird. Hierzu ist im Juli 2009 informiert worden, dass die Grundstücke 15/26+15/27; 15/24+15/25; 15/22+15/23 und 15/15+15/21 zu je einem Anwesen zusammengefasst werden sollen. Diese Reduzierung der geplanten WE im Wohngebiet findet sich in der 3. Planänderung nicht wieder.</i></p> <p>→ Der B-Plan setzt keine konkreten Baugrundstücke fest, so dass die Information zur Zusammenfassung von Flurstücken nicht zu berücksichtigen war. Mit der Änderung des B-Planes wurde aber die GRZ von max. 0,4 auf max. 0,3 im Änderungsgebiet reduziert. Damit kann sich die dort mögliche Grundstücksanzahl um wenigstens drei Grundstücke mindern. Der Sachverhalt wurde in das Kap. 6 der Begründung zum B-Plan eingearbeitet.</p>
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie/ 07.12.2009	<p>Fluglärm.</p> <p><i>Die Fläche des B-Planes liegt im per Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 17.07.2009 neu festgelegten Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig-Halle. In diesem Bereich ist im Nachtzeitraum mit einer sehr hohen Geräuschbelastung zu rechnen. Für die geplante neue Wohnbebauung sollten deshalb Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der prognostizierten Fluglärmbelastung berechnet und ausgewiesen werden.</i></p> <p>→ Der Sachverhalt zum neu festgelegten Nachtschutzgebiet wurde in den Teil B: Text, Hinweise Nr. II.3.2. des B-Planes aufgenommen. Der die geplante Wohnbebauung im Nachtzeitraum belastende Fluglärm ist durch eine Festsetzung für erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Teil B: Text Nr. I.7.2. des B-Planes sowie zugehörige Ausführungen in der Begründung zum B-Plan beachtet worden.</p> <p>Geologie und Baugrund.</p> <p>→ Mit dem Hinweis, dass die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes im Rahmen der empfohlenen standortkonkreten Baugrunduntersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138⁹ durchzuführen ist wurde die zugehörige Festsetzung im Teil B: Text, Nr. I.1.5.3. des B-Planes ergänzt. Die Hinweise hinsichtlich zu beachtender Gesetzlichkeiten bei Baugrunduntersuchungen wurden in das Kap. 2 der Begründung zum B-Plan übernommen.</p>

⁹ Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005.

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<p>Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)/ 08.12.2009</p>	<p>ÖPNV. <i>Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Haltestellen am Knoten Seegeritzer Straße/Alte Salzstraße der Buslinie 176. Der Fahrplan dieser Linie wurde vorrangig auf die Anforderungen des Schülerverkehrs abgestimmt. Die Haltestellen befinden sich in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet. Daher sollte zur Schulwegsicherung im Bereich des Plangebietes straßenbegleitend ein ausreichend breiter Gehweg vorgesehen werden. Ev. wäre eine zweite Haltestelle am Ortseingang aus Richtung Gottscheina/Hohenheida vorzusehen.</i> Diese Anordnungsmöglichkeit eines Fuß-/Radweges ist durch die festgesetzte Umgrenzung einer der Fläche, die dafür von der Bebauung freigehalten werden muss, bereits berücksichtigt (siehe hierzu Kap. 7.1.).</p>
<p>Landkreis Nordsachsen/ 17.12.2009</p>	<p>Bauverbotszone. <i>Die Bezeichnung der Fläche an der Seegeritzer Straße als Vorbehaltsfläche für Rad- und Gehweg sollte wieder in die Planzeichnung aufgenommen werden. Die zwischenzeitliche Nutzung dieser Fläche als private Grünfläche ohne Bäume und hochwachsende Sträucher muss in die Festsetzung Nr. 1.1.4. übernommen werden. Da es sich um eine Zwischennutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB handeln würde, sollen die besonderen Umstände die zu dieser vorübergehenden Festsetzung führen, erläutert werden. Der Zeitraum bis zu dem diese Nutzung gelten soll, ist im Sinne von Nr. 1 oder Nr. 2 des Abs. 2 festzusetzen.</i> → Die in Satz Nr. 1 bis Nr. 3 aufgeführten Hinweise wurden berücksichtigt. Da im Teil A: Planzeichnung des B-Planes mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. der ergänzten Festsetzung Nr. 1.1.4. im Teil B: Text des B-Planes sowohl die beabsichtigte Endnutzung als auch die bis zu deren Realisierung zulässige Zwischennutzung eindeutig geregelt wurde, ist eine weitere Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB – wie in Satz 4 gefordert - entbehrlich. Zudem können mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB die zwischenzeitlich zulässigen Nutzungen ebenfalls festgesetzt werden, was erfolgte, so dass hier die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nicht geboten ist.</p> <p>Höhenfestsetzungen. <i>Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO getroffen und gehören daher zu den planungsrechtlichen Festsetzungen. Neben den bereits im ursprünglichen Plan geltenden Regelungen, sind auch die abweichenden Festlegungen für das WA 1 sowie der dort geltende Höhenbezugspunkt in diesen Festsetzungen aufzuführen.</i> → Die 2009 vorgenommene und rechtskräftige 2. Planänderung wurde auch genutzt, den vor über 10 Jahren formulierten Teil B: Text hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zweckmäßigkeit zu überprüfen (siehe unten). In diesem Zusammenhang sind die ursprünglich als Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bauplanungsrechtlich festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO festgesetzt worden, da sie insbesondere als Vorgaben für die architektonische Gestaltung des Wohngebietes vorgesehen sind. Die beabsichtigte einheitliche Bezugshöhe für die Wohngebäude ist als planungsrechtliche Festsetzung verblieben, wurde aber als Höhenlage nach § 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB festgesetzt. Da im geänderten Wohngebiet WA 1 die Festsetzungen für die max. Höhen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG) und des Firstes (FH) in der zugehörigen Nutzungsschablone in Meter über HN erfolgten, ist die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes für dieses Baugebiet entbehrlich. Insoweit wurden die Hinweise zu den Höhenfestsetzungen nicht berücksichtigt.</p> <p>Fußnote 3 in der Begründung zum B-Plan. <i>Unklar ist die Fußnote 3 zum Kap. 3 Nr. 1. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte 50%ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (hier 0,3) durch Garagen und Nebenanlagen führt zu einer Grundflächenzahl von 0,45 und nicht 0,75.</i> → Es handelt sich um ein Missverständnis. Mit der Fußnote erfolgt die Beweisführung, dass sich die versiegelbare Fläche durch die mit der 3. Planänderung für das Wohngebiet WA 1 vorgenommene Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 auf 0,3 um 25 % verringert (Division 0,3/0,4 = 0,75).</p> <p>Überprüfung der gesamten Festsetzungen mit der ursprünglichen Planung, bzw. der 1. und 2. Änderung. <i>In den vorgelegten Unterlagen fehlen einzelne textliche Festsetzungen die lt. Begründung nicht geändert werden sollen, z. B. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt u.a. Ergeben sich wesentliche Änderungen im weiteren Planverfahren ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.</i> → Dieser Hinweis wurde beachtet und erbrachte die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse, die aber zu keinen wesentlichen Änderungen im Planverfahren führen. ▪ Höhenfestsetzungen: Einzelheiten siehe oben.</p>

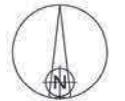
Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauweise: Die ursprünglich im Teil B: Text für die Wohngebiete festgesetzte offene Bauweise wurde dort eliminiert, weil die Bauweise in den zugehörigen Nutzungsschablonen in Form von nur zulässigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt ist. ▪ Verkehrsflächen: Die im Rechtsplan enthaltene Festsetzung im Teil B: Text, dass die Verkehrsflächen als Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten auszuführen sind, wurde entbehrlich, weil in der Fassung der 3. Planänderung auf diese vorgegebene Ausführungsart in der Planzeichenerklärung hingewiesen wird. ▪ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: Die im Rechtsplan im Teil B: Text enthaltene Festsetzung erläutert nur den Sachverhalt und ist deshalb entbehrlich. Durch den vorgenommenen plangrafischen exakten Eintrag des Planzeichens in den Teil A: Planzeichnung und der zugehörigen Planzeichenerklärung ist die Festsetzung hinreichend erklärt und benötigt dazu nicht noch eine textliche Festsetzung. ▪ Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Hier traf der gleiche Sachverhalt zu wie zur Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (siehe oben). ▪ Hinweise: Der Hinweis, dass der frühere Thomas-Müntzer-Weg nach Fertigstellung der Planstraße A zu schließen und zurückzubauen ist, wurde eliminiert, weil das schon längst erfolgte.
<p>Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS)/ 18.01.2010</p>	<p>Frühere Stellungnahmen. <i>Sämtliche in den Stellungnahmen vom 25.01.2006 und 28.07.2006 gegebenen Hinweise und Forderungen behalten für weitere zwei Jahre ihre Gültigkeit. Zusätzlich sind die Hinweise und Forderungen im übergebenen „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ (2. Auflage) zu berücksichtigen.</i> → Sofern sich die Hinweise und Forderungen auf dieses Bauleitplanverfahren bezogen bzw. beziehen, wurden sie beachtet.</p> <p>Leitungsbestand. → Der Hinweis zur Beachtung des aktuellen Leitungsbestandes (Gasmitteldruckleitungen) im Plangebiet und dessen Bestandsschutz wurde in das Kap. 2. der Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>

Eine Reihe von Hinweisen konnten nicht berücksichtigt werden, weil sie sich entweder nicht auf dieses Bauleitplanverfahren bezogen oder Sachverhalte späterer Genehmigungs- bzw. Planverfahren betrafen. Es handelte sich um Hinweise der

- *envia* Verteilnetz mit Stellungnahme vom 13.11.2009 zu Forderungen hinsichtlich vorhandener sowie geplanter Kabeltrassen und Umverlegungen von *envia*-Anlagen sowie Bemerkungen zum Aufbau des künftigen inneren Versorgungsnetzes, was im Übrigen schon vorhanden ist.
- Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit Stellungnahme vom 18.01.2010 zu bestehenden Gasleitungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die dabei zu beachtenden Schutzstreifen.

Teil A: PLANZEICHNUNG

Blatt 1: Lage des Geltungsbereiches der 3. Planänderung im Rechtsplan



Maßstab: 1:2000

