

STADT TAUCHA

Bebauungsplan Nr. 57

„Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Str. 117“

Begründung

13. September 2018

Stadt Taucha
Bauamt
Schloßstraße 13
04425 Taucha

Planungsbüro
Dr. Paatz & Partner GmbH
Ing.-Büro für Stadtplanung-
und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24
04249 Leipzig

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	4
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	4
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3.	Planverfahren	4
3.1.	Verfahren	4
3.2.	Ergebnisse der Beteiligungen	5
3.2.1.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	5
3.2.2.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	5
3.2.3.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	7
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	8
5.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	9
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
6.1.	Eigentumsverhältnisse	9
6.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung	9
6.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	10
6.3.1.	Motorisierter Individualverkehr	10
6.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	10
6.3.3.	Fußgänger- und Radverkehr	10
6.3.4.	Ruhender Verkehr	10
6.4.	Sonstige technische Infrastruktur	10
6.5.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	10
6.5.1.	Lärmschutz	10
7.	Planungskonzept	11
7.1.	Städtebauliches Zielkonzept	11
7.2.	Freiraum- und Grünordnungszielkonzept	11
7.3.	Verkehrliches Zielkonzept	11
7.4.	Planungsalternativen	12
7.4.1.	Gesamtstädtisch	12
7.4.2.	Innerhalb des Plangebietes	12
8.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
8.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	13
8.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	13
8.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
8.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)	14
8.2.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	14
8.3.	Verkehrerschließung	15
8.3.1.	Fußgänger und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
8.3.2.	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
8.3.3.	Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
8.3.4.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
8.3.5.	Fläche für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16
8.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	16
8.4.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
8.4.2.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.4.3.	Pflanzempfehlungen (Anhang 4 der Begründung)	17
9.	Flächenbilanz	17
10.	Auswirkungen der Planung	17
11.	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	18
11.1.	Vorbemerkungen	18
11.2.	Ziele des Umweltschutzes	19
11.3.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	19
11.3.1.	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	

	(Konfliktanalyse)	Seite 3
11.3.1.1.	Tiere, Pflanzen	19
11.3.1.2.	Boden	19
11.3.1.3.	Wasser	21
11.3.1.4.	Luft und Klima	21
11.3.1.5.	Landschaft und Erholungspotential	21
11.3.1.6.	Mensch	22
11.3.1.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
11.3.1.8.	Zusammenfassende Bewertung	22
11.4.	Umweltbezogene Maßnahmen	23
Anhang 1:	Luftbild	24
Anhang 2:	Bestandsplan	25
Anhang 3:	Bebauungskonzept	26
Anhang 4:	Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen)	27

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass für dieses Planverfahren ist die gegenüber der Stadt Taucha geäußerte Absicht eines Vorhabenträgers, am Standort Leipziger Str. 117 die ca. 790 m² betragene Verkaufsfläche mit Backshop des dort bestehenden Lebensmittelmarktes durch einen ca. 145 m² umfassenden östlichen Gebäudeanbau und durch Auflösung vorhandener interner Lagerflächen auf künftig ca. 1.020 m² zu erweitern.

Der Lebensmitteldiscountmarkt nutzt die vergrößerte Verkaufsfläche nahezu vollständig für das Angebot von Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen/periodischen Bedarfs. Die Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, da die aktuelle Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche qualitativ und quantitativ nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Durch das breitere Warenangebot kann eine qualitativ verbesserte wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung erreicht werden. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Der Standort mit einer Größe von ca. 0,64 ha befindet sich in der Leipziger Str. 117 und umfasst die Flurstücke 594/210 und 594/212 des jetzigen Lebensmittelmarktes. Er liegt ca. 2 km vom Zentrum Taucha's entfernt. Ca. 220 m östlich besteht an der Leipziger Straße eine Straßenbahnhaltestelle. Infolge der bislang erfolgten Nutzung des auf der Grundlage des § 34 BauGB bauordnungsrechtlich genehmigten Lebensmittelmarktes ist das Areal über 80 % versiegelt.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Norden durch die Leipziger Straße und im Osten durch das Flurstück 594/285 begrenzt. Dieses ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ und bildet die Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche zum mit dem Bebauungsplan beabsichtigten kleinstrukturierten Wohngebiet und auch zum Lebensmittelmarkt.

Südlich sind Baugrundstücke des entstehenden Wohngebietes „An den alten Gärtnereien“ benachbart (Flurstücke 594/260 und 594/259), während sich westlich der Kleingartenverein „Glück auf“ e.V. innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnenring“ befindet. Unmittelbar nördlich des Kleingartenvereins und ebenfalls zum Bebauungsplan Nr. 50 gehörend grenzt ein weiteres westliches Nachbargrundstück mit einer festgesetzten Mischnutzung an den Standort des Einkaufsmarktes an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Erweiterung des Marktes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 zu entnehmen.

3. Planverfahren

3.1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Markt Leipziger Str. 117“ hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 8. Juni 2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2017 im Tauchaer Stadtanzeiger, dem Amtsblatt der Stadt Taucha Nr. 7/2017, ortsüblich bekannt gemacht. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 57 der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet.

Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung zählt jedoch zu den unter Nr. 18.6.2 bzw. Nr. 18.8 aufgeführten Vorhaben der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit

(UVPG). Für diese ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vorgeschrieben. Als Resultat¹ ergab sich für das Vorhaben keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Damit ist eine weitere Bedingung für die zulässige Anwendung des § 13a BauGB erfüllt. Der mit einer Verkaufsfläche von max. 1.020 m² vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb erfordert aber entweder ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder ein für ihn festgesetztes Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Da der Standort nicht die Nutzungsmerkmale eines Kerngebietes aufweist, war ein Sondergebiet festzusetzen.

Der dadurch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan konnte im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan durch eine entsprechende Berichtigung angepasst wird². Damit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat der Stadt Taucha hatte in seiner Sitzung am 8. Juni 2017 auch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Markt Leipziger Str. 117“ in der Fassung vom 8. Juni 2017 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist wie der des Aufstellungsbeschlusses am 01.07.2017 im Amtsblatt der Stadt Taucha Nr. 7/2017 ortsüblich bekannt gemacht worden, wie auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Sie wurde durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.07.2017 bis zum 14.08.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Markt Leipziger Str. 117“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der 26. Kalenderwoche des Jahres 2017.

Nach vorgenommenen Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Stadtrat der Stadt Taucha in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 08.06.2017, zuletzt geändert und redaktionell überarbeitet am 13.09.2018, als Satzung.

Die Begründung vom 08.06.2017, zuletzt angepasst und redaktionell überarbeitet am 13.09.2018, wird gebilligt.

3.2. Ergebnisse der Beteiligungen

3.2.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Wie bereits weiter vorn erwähnt wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2.2. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die Einholung der Stellungnahmen. Das ist unter Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Von den beteiligten TöB stimmten die folgenden Träger öffentlicher Belange der Planung ohne wesentliche Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Landesamt für Archäologie,

1 Weiteres hierzu im Kap. 11.1.

2 § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

- Landesamt für Straßenbau und Verkehr,
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- Leipziger Verkehrsbetriebe,
- Polizeidirektion Leipzig,
- VGS Gasspeicher GmbH,
- Große Kreisstadt Delitzsch,
- Stadt Leipzig.

Eine grundsätzliche Ablehnung der Planung bzw. Belange, die dieser prinzipiell entgegenstehen würden, wurden auch von den anderen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Ihre wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise werden nachfolgend behandelt.

Der Regionale Planungsverband Leipzig Westsachsen, die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und die Landesdirektion Sachsen forderten in ihren Stellungnahmen³

- *Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.
„Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.020 m²“
wie folgt zu ändern:
„Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.020 m²“*

Dieser Forderung wurde entsprochen, weil mit ihr definitorische Unbestimmtheiten beseitigt werden. Gleichzeitig bleibt damit die planerische Flexibilität zur Sicherung des Standortes als Nahversorgungslage auch mit anderen Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels bestehen.

Für das Sachgebiet Planungsrecht/Koordinierung im Landratsamt Nordsachsen war nicht nachvollziehbar

- *... warum es sich durch den Verzicht auf die Ausweisung eines Baufeldes um einen einfachen Bebauungsplan handeln soll. Eine Beurteilung des Marktstandortes nach § 34 BauGB könne nicht erfolgen, da die Umgebung nicht durch solche Baukörper geprägt sei. Es wird daher dringend empfohlen, ein Baufeld auszuweisen. Dieses könne auch die Stellplätze mit umfassen, sofern nicht aus städtebaulichen Gründen die derzeitige Anordnung der Flächen zwingend beibehalten werden soll.*

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB und weil die Baugenehmigung für den bestehenden Markt seinerzeit nach § 34 BauGB erteilt wurde, ist das Planverfahren als einfacher Bebauungsplan begonnen worden. Hinzu kam, dass mit der beabsichtigten Vergrößerung der Verkaufsfläche eine Erweiterung des Baukörpers nur in geringem Maße vorgesehen ist.

Nach hierzu nochmals erfolgter Rücksprache mit dem Landratsamt wurde nunmehr eine überbaubare Grundstücksfläche unter Einbeziehung der bestehenden Stellplatzanlage festgesetzt und der Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes dahingehend entsprechend angepasst. Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan fortgeführt.

Das Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt verlangte den Nachweis,

- *dass durch den Bebauungsplan an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.*

Die Forderung wurde beachtet und eine Schallimmissionsprognose am 27.03.2018 hinsichtlich der Geräusche des Verkehrs- und Gewerbelärms im immissionsrelevanten Einwirkbereich des Marktes erstellt⁴, die mit einem Zusatz vom 27.04.2018 ergänzt worden ist. Deren Resultate

3 Die Anregungen, Bedenken und Hinweise in den eingegangenen Stellungnahmen werden sinngemäß wiedergegeben und kursiv aufgeführt.

4 Verfasser: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, bekanntgegeben als Messstelle §§ 26, 28 BImSchG (Q, R) VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN. Firmensitz: Lessingstraße 4; 08058 Zwickau. Tel.: 0375/54 16 23; www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de.

tate zeigten, dass beim Betrieb des erweiterten Marktes die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen⁵ eingehalten werden.

Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen für den Marktbetrieb waren deshalb nach Auffassung des Gutachters somit nicht erforderlich. Überdies wiesen die Berechnungsergebnisse für einige zu schützende Immissionsorte nach, dass die Belastung durch den Betrieb des Marktes um ca. 6 dB(A) bis 7 dB(A) geringer ist als die infolge des Verkehrs auf der Leipziger Straße (B 87). D.h., die Gewerbelärmsituation wird durch die Verkehrslärmsituation überdeckt.

Von den beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen MITNETZ Strom, MITNETZ Gas, Telekom und Leipziger Wasserwerke (KWL) sind insbesondere Hinweise zu ihrem Anlagenbestand im Plangebiet gegeben worden. Die meisten der genannten Sachverhalte sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern beziehen sich auf die nachfolgende Erschließungsplanung.

Dazu gehören auch Detailfragen zur jeweiligen Ver- und Entsorgung, die durch den Vorhabenträger mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu regeln sind. Aus den gleichen Gründen besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein Anlass zur Festsetzung von Kabel- und Leitungstrassen und zugehöriger Schutzstreifen im Teil A des Bebauungsplanes.

3.2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Wie bereits oben dargelegt erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 12.07.2017 bis zum 14.08.2017 Rathaus der Stadt Taucha, Schlossstraße 13, 04425 Taucha. Ausgelegen haben der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08. 06.2017 und seine Begründung vom gleichen Datum.

Von Bürgern und Dritten sind während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht worden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß Ziel Z 2.3.2.2 des LEP 2013 ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch in Grundzentren zulässig. Insofern muss insbesondere die Bevölkerung im ländlichen Raum durch ergänzende Angebote versorgt werden. Diese Versorgung bedarf aber ebenfalls einer raumordnerischen Steuerung, die darin besteht, dass die entsprechenden Einrichtungen den Grundzentren zugeordnet und somit den nichtzentralen Orten vorenthalten werden.

Deshalb wurde für das Vorhaben durch das Fachbüro Stadt und Handel, Beckmann und Föhner Stadtplaner eine Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. Die dabei angewendete Methodik entsprach nach Prüfung durch die obere Raumordnungsbehörde den allgemeinen Anforderungen an ein Verträglichkeitsgutachten⁶. Den in der Analyse vorgenommenen Bewertungen zum Standort Leipziger Straße 117 - Erweiterung des Lebensmittelmarktes - wurde aus Sicht der Behörde grundsätzlich gefolgt.

Danach sei die geplante Erweiterung des Marktes am Standort Leipziger Str. 117 vollumfänglich kongruent zu den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zum Handel des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) bzw. des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008)⁷. Der Bebauungsplan folgt aber auch dem Grundsatz G 2.2.1.1 LEP 2013, wonach die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen ist

5 Betrifft insbesondere die heranrückende Wohnbebauung infolge der Besiedlung der eingangs erwähnten beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 49 und Nr. 50.

6 Stellungnahme vom 01.12.2016 der Landesdirektion Sachsen zum Einzelhandelskonzept Taucha, u.a. Erweiterung Discountmarkt Leipziger Straße 117.

7 Ebenda.

durch die vorrangige Ausschöpfung der Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Die Planung steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt deren Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen. Sie passt sich damit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an, und hier insbesondere den Zielen zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels, die damit gesetzeskonform umgesetzt werden.

Das gilt ebenso für die regionalplanerischen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Siedlungsräume (Ziel 5.2.2 RPIWS 2008) und zur verbrauchernahen Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in städtebaulich integrierten Lagen der Versorgungs- und Siedlungskerne von Grundzentren durch unter diesen Bedingungen zulässige großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Ziel 6.2.3 RPIWS 2008).

4.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Stadt Taucha ist das Plangebiet im Wesentlichen als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt (weiß gestrichelt im nachstehenden Planausschnitt). Als Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche entsteht ein großflächiger Einzelhan-



delsbetrieb, der außer in Kerngebieten nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Eine Ansiedlung in einem Wohngebiet schließt sich somit aus, es sei denn, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen „im Sinne § 3 BImSchG“ sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder auf den Verkehr sowie auf die Versorgung der Bevölkerung nicht vorliegen.

Infolge des vom Stadtrat beschlossenen Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird der FNP hinsichtlich des Vorhabenstandortes durch die Darstellung als zweckgebundenes Son-

dergebiet berichtigt.

5. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Obwohl das Grundstück Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, das vorhandene Straßennetz die verkehrliche Erschließung sichert und die stadttechnische Erschließung gegeben ist, konnte eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB für die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung nicht erteilt werden. Der damit entstehende großflächige Einzelhandelsbetrieb ist wie schon oben erwähnt außer in Kerngebieten nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Für die Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen aus dem dann ca. 1.020 m² Verkaufsfläche umfassenden Einkaufsmarkt in Bezug auf dessen Standort innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, verbunden mit einer sachgerechten Abwägungsentscheidung unter Berücksichtigung der

- nachbarlichen Belange,
- zu erwartenden Verkehrsbelastungen und damit verbundener Emissionen, und
- Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit als Voraussetzung für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes

ist ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, mit dem überdies die Beteiligung der Öffentlichkeit gesichert wird. Auch für die gewollte mittel- bis langfristige Standortsicherung als großflächige Handelseinrichtung an der Leipziger Str. 117 erweist sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

Im Umfeld des Standortes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um Wohnbebauung; zum anderen um die Kleingartenanlage „Glück auf“ e.V. Mit der Planung wird sichergestellt, dass von der vorgesehenen Nutzung keine unzumutbaren Störungen ausgehen. In der Umgebung des Plangebietes und in ihm selbst sind keine Störfallanlagen vorhanden.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (Flurstücke 594/210 und 594/212 der Gemarkung Taucha) ist im Besitz des Vorhabenträgers.

6.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das ca. 6.400 m² große Grundstück, gebildet aus den beiden genannten Flurstücken des jetzigen Marktes, ist gekennzeichnet durch seine nordwestliche Randlage an der in den dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen „Zwick’schen Siedlung“ als Wohnsiedlung für die überwiegend auswertigen Beschäftigten des damaligen Rüstungsbetriebes „Mitteldeutsche Motorenwerke“.

Die Liegenschaft wurde 2006/2007 mit einer freistehenden, eingeschossigen Kaufhalle bebaut. Mit ihrer gegenwärtig etwa 800 m² umfassenden Verkaufsfläche beansprucht sie ca. ein Viertel der Grundstücksfläche. Die Warenanlieferung erfolgt über die ca. 5,9 m breite Zufahrt innerhalb des öffentlichen Flurstückes 594/285 der Gemarkung Taucha zum neuen Wohngebiet „An den alten Gärtnereien“⁸. Diese Verkehrsfläche ist auch für die Marktkunden mit und ohne Pkw benutzbar, für die zwei Zu- und Ausfahrten zum Marktgrundstück vorhanden sind.

Der jetzige ausschließliche Eingang in den Einkaufsmarkt liegt am östlichen Ende seiner nördlichen Gebäudeseite. Am westlichen Ende der nördlichen Gebäudefront befindet sich der Ausgang. Wie bereits erwähnt ist der Standort ist mit ca. 80 % versiegelt, wozu neben der Verkaufseinrichtung insbesondere die innere verkehrliche Erschließung beiträgt.

8 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49.

6.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

6.3.1. Motorisierter Individualverkehr

Im Nordosten erfolgt die Anbindung des Plangebietes an die nördlich angrenzende Leipziger Straße. Diese Hauptverkehrsstraße (B 87) verbindet den Standort direkt mit dem Stadtzentrum sowie mit der unweit westlich verlaufenden Autobahn A 14 und weiter westlich mit den nord-östlichen Stadtteilen Leipzigs.

6.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das Liniennetz der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) erfolgt über die Straßenbahnlinie 3 und mehrere Buslinien. Die nächstgelegene Haltestelle liegt ca. 220 m östlich des Plangebietes an der Theodor-Körner-Straße. Damit ist eine ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum und das Umland gewährleistet.

6.3.3. Fußgänger- und Radverkehr

In der Leipziger Straße sind beidseitige Geh- und Radwege bzw. Radfahrstreifen vorhanden.

6.3.4. Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes werden nach der baulichen Erweiterung des Marktgebäudes 74 Kundenparkplätze zur Verfügung stehen.

6.4. Sonstige technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist seit 2007 mit dem Lebensmittelmarkt bebaut und mit den erforderlichen Medien erschlossen. Somit kann zur Ver- und Entsorgung des hinsichtlich der Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetriebes im Bedarfsfall auf die bestehenden Anschlüsse bzw. Netzstrukturen des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen werden.

In diesem Zusammenhang teilen die Leipziger Wasserwerke mit, dass die Einleitmenge von Regenwasser in das bestehende und diesbezüglich ausgelastete öffentliche Netz nicht erhöht werden kann⁹.

6.5. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

6.5.1. Lärmschutz

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ist die Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms nicht ausgeschlossen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein Lärmschutzgutachten erstellt¹⁰. Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem hierzu vorgenommenen Emissionsansatz der motorisierte Kunden- und Anlieferverkehr die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts¹¹ einhält.

Mit diesen Resultaten der Schallimmissionsprognose und der Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der bereits bestehenden Lärmschutzwände im Bebauungsplan ist dann auch weiterhin die schalltechnische Verträglichkeit des Einkaufsmarktes mit gesunden Lebensbedingungen in den angrenzenden Wohnhäusern gewährleistet und schließt Störungen der Nachbarschaft aus.

9 Stellungnahme vom 13.07.2017 der Leipziger Wasserwerke GmbH.

10 Bebauungsplan der Stadt Taucha Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Straße 117“, Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 27.03.2018, ergänzt durch Bericht-Zusatz vom 27.04.2018. GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, bekanntgegeben als Messstelle §§ 26, 28 BImSchG (Q, R) VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN.

Firmensitz: Lessingstraße 4; 08058 Zwickau. Tel.: 0375/54 16 23; www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de.

11 Im Nachtzeitraum erfolgt keine Anlieferung.

7. Planungskonzept

7.1. Städtebauliches Zielkonzept¹²

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des am Standort Leipziger Str. 117 derzeit betriebenen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt dessen ca. 790 m² umfassende Verkaufsfläche auf ca. 1.020 m² zu vergrößern. Dazu soll der im Gebäudeinneren bestehende Backshop durch eine so genannte Backstrecke abgelöst werden, die in einen östlichen ca. 145 m² großen Anbau eingeordnet wird. Dort wird auch die Tiefkühlzelle ihren neuen Platz finden.

Dieser innere Flächengewinn wird noch durch die Auflösung interner Lagerflächen soweit vergrößert, dass dann in der Summe die angestrebten 1.020 m² Verkaufsfläche in der bestehenden Halle entstehen.

Für die bauliche Umsetzung sind definierte Funktionsbereiche vorgesehen. Die Ein- und Ausgangszone für die Kunden des Einzelhandelsbetriebes wird sich nach der Erweiterung der Verkaufsfläche gemeinsam am nordöstlichen Eckbereich des Marktes befinden, während die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes verbleibt. Dort erfolgt auch weiterhin die Entladung der Lieferfahrzeuge direkt in die Warenannahme.

7.2. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Aufgrund der hohen funktionell bedingten Bebauungsdichte, verbunden mit erheblichem Versiegelungsanteil umfasst die bestehende und von der Verkaufsflächenerweiterung unberührte und mit nur wenigen Gehölzen gestaltete Pflanzfläche nur noch ca. 19 % der Grundstücksfläche auf. Diese Größenordnung mit einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m² kann das neben dem erweiterten Gebäude durch die unverändert vorhandenen befestigten und spärlich begrünten Erschließungsanlagen geprägte Erscheinungsbild des Marktgrundstückes kaum auflockern.

Eine Erhöhung des Pflanzflächenanteils ist nur im geringen Umfang mit maximal 80 m² gegeben. Bestandsverluste durch die Gebäudeerweiterung entstehen nicht, weil der Gebäudeanbau auf ehemaligen Stellplatzflächen realisiert werden soll.

7.3. Verkehrliches Zielkonzept

Das Grundstück des Vorhabens ist hinsichtlich des Verkehrs voll erschlossen. Der Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt unverändert von der Leipziger Straße an der nordöstlichen Grundstücksgrenze über das öffentliche Flurstück 594/285 der Gemarkung Taucha. Er kann auch vom fußläufigen Kundenverkehr genutzt werden, wobei für diesen und die mit Kfz kommenden Kunden die bereits erwähnte zweite Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze von der dort befindlichen Anliegerstraße vorhanden ist.

Das Flurstück 594/285 ist wie bereits erwähnt Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ und bildet in diesem die Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche zum in Realisierung befindlichen neuen Wohngebiet. Mit diesem entsteht zusätzlich zum Anliefer- und Kundenverkehr des Einkaufsmarktes verstärkter fußläufiger und motorisierter Verkehr auf dieser ca. 5,9 m breiten Straße.

Diese Breite ermöglicht den notwendigen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw, erlaubt aber nicht die Anordnung eines Gehweges, so dass die Zufahrtsstraße zum Einkaufsmarkt und zum neuen Wohngebiet nur als Mischverkehrsfläche genutzt werden kann¹³.

Der Einkaufsmarkt ist auch günstig mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. So liegt die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 unweit östlich der Verkaufseinrichtung. Die Kundenstellplatzanlage mit insgesamt 92 Pkw-Abstellmöglichkeiten, davon drei behindertengerecht in der Nähe zum Marktzugang, kann nicht unverändert weiterverwendet werden.

¹² Siehe hierzu auch Anhang 3 der Begründung des Bebauungsplanes

¹³ Die Entscheidung als Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit dem Zeichen 325 StVO nach Maßgabe des § 42 StVO ist abhängig von der baulichen Gestaltung der Straße und obliegt der zuständigen Straßenverwaltungsbehörde.

Der vorgesehene östliche Anbau auf zwölf vorhandenen Stellplätzen und der neue Standort für die Einkaufswagen auf sechs bestehenden Stellplätzen reduzieren die Gesamtzahl von 89 Stellplätzen auf 74 Stellplätze.

Somit steht je 13,8 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung. Diese Größenordnung bewegt sich im Rahmen der in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung angegebenen Richtzahl für die Zahl der Kfz-Stellplätze je m² Verkaufsfläche in großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten. Danach ist für 10 m² bis 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz einzurichten.

Für Kunden, die mit dem Fahrrad ihren Einkauf erledigen, sollen in unmittelbarer Nähe der Stellanlage für die Einkaufswagen neun Abstellplätze entstehen. Auch diese Zahl liegt im Rahmen der in der genannten Vorschrift genannten Richtzahl für die Fahrradstellplätze. Hier wird je 150 m² Verkaufsfläche ein Abstellplatz empfohlen.

7.4. Planungsalternativen

7.4.1. Gesamtstädtisch

Die Baugenehmigung für den bestehenden Markt erfolgte gemäß der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes bis 800 m² Verkaufsfläche in einem Allgemeinen Wohngebiet und diente der Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs an der Leipziger Straße. Seitdem hat sich der Einzelhandel in der Stadt Taucha so stark entwickelt, dass zu seiner gesamtstädtischen Steuerung zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung ein Einzelhandelskonzept¹⁴ für die Stadt erforderlich wurde.

Die durchgeführte Kompatibilitätsprüfung¹⁵ zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort Leipziger Straße 117 wies nach, dass das Vorhaben nahezu vollständig mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel ist. Analytisch wurde auch die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens bewiesen.

Damit fehlen stichhaltige funktionale Versorgungsargumente für das hinsichtlich seiner Dimensionen unveränderte Weiterbestehen des vorhandenen Lebensmittelmarktes als Alternative zur jetzigen Planung.

7.4.2. Innerhalb des Plangebietes

Die Alternative zur jetzigen Planung ist ein vollkommen neuer Baukörper für den vergrößerten Markt. Das hieße das bestehende Marktgebäude abzurechen und ein neues Gebäude für die Verkaufseinrichtung zu realisieren. Jedoch lässt sich der Abbruch des erst vor sechs Jahren fertig gestellten Bauwerkes, das überdies als möglicher Bestandteil eines größeren Marktes hinreichende Gebrauchseigenschaften aufweist, wirtschaftlich nicht gegenüber seiner Weiternutzung mit einer Anbauerweiterung darstellen.

Damit wird auch ein großer Eingriff in den Boden vermieden, der ansonsten durch das erforderliche Entfernen der Gründung im Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes verursacht würde.

14 Einzelhandelskonzept für die Stadt Taucha vom 13.06.2013, zuletzt fortgeschrieben am 13.04.2015. tn, Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Taucha, August 2013. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; Markt 9, 04109 Leipzig. Tel.: 0341 92723942; eMail: info@stadt-handel.de.

15 Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Taucha, Leipziger Straße 117 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. 10.11.2016. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; Markt 9, 04109 Leipzig. Tel.: 0341 92723942; eMail: info@stadt-handel.de.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden alle im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes sind zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

8.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der vorhandenen Bebauung, Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird. Davon ausgehend soll ein bestehender Nahversorgungsstandort gestärkt werden. Das erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

8.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

TF: Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.020 m². Die Verkaufsfläche im Sinne des Satzes 1 ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Flächen sind dann keine Verkaufsflächen, wenn sie nicht dauerhaft oder saisonal, sondern kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mit anzurechnen.

Als Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche über 800 m² entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der außer in Kerngebieten nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist). Deshalb wurde im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 für den Standort Leipziger Straße 117 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Die bisherige Ansiedlung im Wohngebiet schloss sich somit aus. Auch, weil Anhaltspunkte nicht erkennbar waren, dass die Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder auf den Verkehr sowie auf die Versorgung der Bevölkerung nicht vorliegen¹⁶.

Die durchgeführte Kompatibilitätsprüfung zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Einkaufsmarktes mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes wiesen die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nach und damit das Erfordernis, am Standort Leipziger Straße 117 auch weiterhin wichtige Funktionen der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Im Interesse der Stärkung dieser verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, aber auch Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, wurde das Angebot des erweiterten Einzelhandelsbetriebes auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente beschränkt, wobei unter dem Begriff des *Sortiments* die Gesamtheit der vom Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden wird.

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen hauptsächlich Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die vor allem auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenes Kfz erreichbar sein sollen.

Um Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und die Nahversorgung im Umfeld nicht zu gefährden, ist eine Begrenzung der vergrößerten Verkaufsfläche auf ein städtebaulich verträgliches Maß vorgenommen worden. Auch die Wahrung der Wohnquali-

16 § 11 Abs. 3 Satz 6 BauNVO.

tät in der Nachbarschaft des erweiterten Marktes war hierbei zu beachten. Deshalb hinsichtlich der Lärmimmissionsbelastung erstellte Schallimmissionsprognosen¹⁷ bestätigen und weisen nach, dass mit dem Betrieb der erweiterten Verkaufseinrichtung keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes eintreten.

Der Begriff der *Verkaufsfläche* stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 (BVerwG, U., 4C 10.04)). Unter dem *Begriff Lebensmittelmarkt* ist eine eigenständige Verkaufsstätte zu verstehen, die Waren mit dem Schwerpunkt auf dem nahversorgungsrelevanten Sortiment an den Endverbraucher vertreiben.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Dadurch ist eine maximale Ausnutzung der Fläche möglich. Somit wird auch dem Stellplatzbedarf der vorhandenen und geplanten planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Im Bestand weist die zugehörige Grundstücksfläche (Flurstücke 594/210 und 594/212) eine GRZ von 0,8 auf. Da das Nutzungskonzept keine dichtere Bebauung als jetzt vorhanden vorsieht, wurde für die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl = 0,8 beibehalten.

Diese damit mögliche maximale Ausnutzung der Fläche ist für die Umsetzung der Planungsabsicht des ansässigen Unternehmens auch erforderlich. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Ohne diesbezügliche Festsetzung ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch eine eng am Baukörper des Marktgebäudes und an den verbleibenden Stellplätzen angeordnete geschlossene Baugrenze zeichnerisch festgesetzt. Notwendige Zufahrten sind in dieser damit gebildeten überbaubaren Grundstücksfläche eingeschlossen.

Diese Festsetzungsart war städtebaulich geboten, um die damit vorhandenen Pflanzflächen

¹⁷ Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Bauvorhaben: LIDL-Markt Taucha, Leipziger Straße 117, bezüglich örtlicher Veränderungen und Einbau einer Backvorbereitung mit TK-Zelle. 05.04.2017. Bearbeiter: Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz. Nordstr. 47, 04105 Leipzig. Tel.: (0341) 9806328; Fax: (0341) 9806332; Internet: www.schallschutz-seckel.de

Bebauungsplan der Stadt Taucha Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Straße 117“, Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 27.03.2018, ergänzt durch Bericht-Zusatz vom 27.04.2018. GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, bekanntgegeben als Messstelle §§ 26, 28 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Q, R), VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN. Firmensitz: Lessingstraße 4; 08058 Zwickau. Tel.: 0375/54 16 23; www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de

der Umgrünung des Marktgeländes in ihrem Bestand nicht einzuschränken.

8.3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Einkaufsmarktes ändert sich trotz der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht. Sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr erfolgt die Erschließung über die vorhandene Grundstücksanbindung an die Leipziger Straße, die mit einem Abstand von ca. 270 m hinreichend weit vom vollsignalisierten Knotenpunkt Otto-Schmidt-Straße entfernt ist.

Zur Sicherung der beiden bestehenden Ein- und Ausfahrbereiche zum bzw. vom Grundstück des Marktes wurden für sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB das zugehörige Planzeichen 6.4 PlanZV im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 zeichnerisch festgesetzt.

8.3.1. Fußgänger und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Einkaufsmarkt ist in das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Fußwegenetz der Leipziger Straße eingebunden. Ebenso ist er aus den angrenzenden Wohngebieten auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Deshalb sind vom Betreiber innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens neun Fahrradstellplätze vorgesehen. Orientierung bietet die Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung, wonach wenigstens sieben Fahrradabstellplätze eingerichtet werden sollten¹⁸.

8.3.2. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF: Im Bereich des Marktflurstückes 594/210 wird eine mit Gehrechten zugunsten der Mitglieder und Gäste des Kleingartenvereins „Glück auf“ zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt.

Der südlich benachbarte Kleingartenverein hat seinen Zu- und Ausgang an der südlich gelegenen Klebendorfer Straße. Um dessen Mitgliedern und ihren Gästen noch einen zweiten nördlichen und fußläufig erreichbaren Zugang von der Leipziger Straße zu ermöglichen, räumt der Eigentümer des Marktgrundstückes ihnen dazu durch seine Liegenschaft ein ausschließliches Gehrecht ein, dessen Verlauf im Bebauungsplan mit dem zugehörigen Planzeichen 15.5 PlanZV zeichnerisch festgesetzt worden ist.

8.3.3. Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für den ruhenden Verkehr stehen nach der Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes von den gegenwärtig 89 vorhandenen Stellplätzen noch 74 zur Verfügung, davon 59 innerhalb der Stellplatzanlage nördlich des Marktgebäudes. Die erweiterte Verkaufsfläche von 1.020 m² entspricht 13,8 m² Verkaufsfläche je Stellplatz. Diese spezifische Größenordnung bewegt sich somit im Rahmen des Richtwertes¹⁹ von 10 m² bis 20 m² Verkaufsfläche je Stellplatz für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten.

Auf Grund der Lage des Einkaufsmarktes am Rande von Wohnbebauung und der brauchbaren ÖPNV-Anbindung kann von einem höheren Anteil nicht motorisierter Kunden ausgegangen werden, so dass weitere Stellplätze im Marktgrundstück nicht zwingend erforderlich sind.

8.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung hat keinen Einfluss auf den öffentlichen Nahverkehr, da es sich um einen bestehenden Einkaufsmarkt mit überwiegend fußläufigem Einzugsbereich handelt. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr muss deshalb nicht intensiviert, sondern kann in der bisherigen Form beibehalten werden.

¹⁸ Ein Fahrradabstellplatz je 150 m² Verkaufsfläche.

¹⁹ Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

8.3.5. Fläche für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]

TF: Die bestehenden Abschirmwände innerhalb der entsprechend mit Planzeichen 15.6 PlanZV im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Minderung der Schallemissionen des Lebensmittelmarktes sind dauerhaft zu erhalten.

Durch passiven Schutz in Form von Abschirmwänden²⁰ im südlichen Grundstücksbereich und an einem Abschnitt der westlichen Flurstücksgrenze werden die Schutzansprüche der benachbarten Wohngebäude und einer Kleingartenanlage gemäß den Berechnungen der dazu im Rahmen der Baugenehmigung für den bestehenden Einkaufsmarkt angestellten Schallimmissionsprognose gewährleistet.

Die textliche Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der bestehenden Abschirmwände in zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes trägt auch nach der Verkaufsflächenenerweiterung des Marktes zu gesunden Wohnverhältnissen im Umkreis seines Standortes als relevantes Ziel des Umweltschutzes bei.

8.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

TF: Je angefangene vier ebenerdige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit einer baulichen Änderung der bestehenden Kfz-Stellplatzanlage neu errichtet werden, ist ein standortgerechter und hochstämmiger sowie mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang: 14 cm bis 16 cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen. Für jeden neuen Baum ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten. Die Mindestfläche der Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb wurden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote für den Fall festgesetzt, dass im Zusammenhang mit baulichen Änderungen der bestehenden Kfz-Stellplatzanlage neue Stellplätze errichtet werden.

Für Bestandsbäume sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha zu beachten.

8.4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF: Die Befestigungen der Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze, die im Zusammenhang mit einer baulichen Änderung der bestehenden Kfz- und Fahrradstellplatzanlagen neu errichtet werden, sind so herzustellen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen und damit dem Schutz des Wasserhaushalts dient. Das anfallende Oberflächenwasser auf durch bauliche Änderungen der bestehenden Kfz-Stellplatzanlage neu entstehenden Stellplätzen soll auf diesen versickern. Das Niederschlagswasser wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt und reduziert damit die Menge des in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleitenden Abwassers.

²⁰ Bezeichnung in der Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Bauvorhaben: LIDL-Markt Taucha, Leipziger Straße 117, bezüglich örtlicher Veränderungen und Einbau einer Backvorbereitung mit TK-Zelle. 05.04.2017. Bearbeiter: Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz. Nordstr. 47, 04105 Leipzig. Tel.: (0341) 9806328; Fax: (0341) 9806332; Internet: www.schallschutz-seckel.de

8.4.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die folgende Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze dient insbesondere der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und werten zudem das Landschaftsbild auf.

TF: Auf Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang: 14 cm bis 16 cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Für den Baum ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten.

Die Mindestfläche der Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen soll mindestens 6 m² umfassen. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben soll wenigstens 2 m betragen.

Aktueller Planungswille ist die weitgehend unveränderte Weiternutzung der bestehenden Kfz-Stellplätze. Dennoch kann eine Neuanlage von Kfz-Stellplätzen zukünftig nicht ausgeschlossen werden, wobei neue Kfz-Stellplätze infolge der durch die bestehenden Kfz-Stellplatzanlagen beanspruchten Flächen nur durch die Umgestaltung dieser Anlagen einordenbar sind. Für die neuen Stellplätze wurde eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten, zumal innerhalb der bestehenden Kfz-Stellplatzanlage keine Bäume angepflanzt worden sind.

Dadurch ist die Verschattung der bestehenden versiegelten Stellplatzflächen ausgeschlossen und fördert somit ihre Erwärmung. Zudem erhöht sich durch die fehlenden Bäume die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen, was nicht gerade zu einer Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Die Verschattung von versiegelten Flächen würde überdies das Kleinklima positiv beeinflussen. Neben der verringerten Aufheizung binden Bäume Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

8.4.3. Pflanzempfehlungen (Anhang 4 der Begründung)

Für die vorgegebenen Pflanzgebote ist eine Pflanzenliste als Empfehlung bzw. Orientierung für die Auswahl der Arten beigefügt. Sie hat damit keinen Festsetzungscharakter. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Arten 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.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 umfasst eine Fläche von **6.401,10 m²**. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb	6.401,10 m²
▪ davon überbaubare Grundstücksfläche	5.120,88 m ²
- darunter Fahrradabstellplätze, unverändert weitergenutzte Kundenstellplatzanlage einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten, Gehrecht, Flächen für Lärmschutzanlagen, Fläche für Einkaufswagen.	
▪ davon Pflanzflächen ²¹	1.280,22 m ²
Summe	6.401,10 m²

10. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des in seinem Geltungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Die Überplanung des Standortes an der Leipziger Straße 117 stimmt nicht mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein, der das Plangebiet als Bestandteil einer

²¹ Gegenwärtig umfassen die bestehenden Pflanzflächen nur ca. 1.200 m².

Wohnbaufläche darstellt.

Durch die Verkaufsflächenvergrößerung entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der die Festsetzung eines für ihn zweckgebundenen Sondergebietes erfordert²². Aus diesem Grund erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung²³ der jetzigen Standortdarstellung in ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes zu erwarten. Mit erstellten Schallimmissionsprognosen wurde nachgewiesen, dass es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt²⁴.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Insofern sind die Belange der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist ein Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner, von denen viele ihren Einkauf ohne Kfz erledigen. Die Entwicklung des Standortes durch die Umsetzung der Planung sichert vorhandene Arbeitsplätze und wird darüber hinaus nicht die nahversorgungsrelevante Funktion des Stadtzentrums mit seinen diesbezüglich wirtschaftlich stabilen Versorgungsbetrieben beeinträchtigen.

Deshalb ist ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten²⁵.

Planungskosten entstehen der Stadt Taucha nicht. Hierzu wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kostenübernahme regelt. Eventuelle Erschließungsaufwendungen übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger.

Belange von Familien werden mit der Markterweiterung nicht negativ berührt. Im Gegenteil, das durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche umfangreichere Sortimentsangebot erübrigen Wege in entferntere Verkaufseinrichtungen, um dort Waren zu erwerben, die bislang am Standort Leipziger Straße 117 nicht zu kaufen waren. Damit wird Zeit eingespart, die u.a. auch der Familie gewidmet werden kann. Das Erweiterungsvorhaben ist daher als familienverträglich einzuschätzen.

11. Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

11.1. Vorbemerkungen

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dementsprechend wurde im Vorfeld der Planung nach Nr. 18.6.2. und 18.8. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG unter Anwendung der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchgeführt. Als Resultat der überschlägigen Prüfung ist festgestellt worden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse bzw. Anhaltspunkte vorliegen, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auslösen könnte.

So bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter²⁶, da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden. Folglich kann der Bebauungsplan Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt

22 Rechtsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO.

23 Rechtsgrundlage § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

24 Vgl. hierzu Kap. 5.5.1.

25 Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Taucha, Leipziger Straße 117 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. 10.11.2016. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH; Markt 9, 04109 Leipzig. Tel.: 0341 92723942; eMail: info@stadt-handel.de.

26 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Leipziger Str. 117“ wie vorgesehen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

11.2. Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch als Verantwortung gegenüber kommenden Generationen miteinander in Einklang bringt. Dazu gehören

- eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodennutzung.
- die Sicherung und Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt.
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.
- die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.
- das Orts- sowie Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Resultat der vorgenommenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles²⁷ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Dennoch waren – soweit die genehmigte und daraufhin geschaffene bauliche Situation es zuließ - die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen²⁸.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt²⁹. Die Gutachten haben ergeben, dass es außer dem festgesetzten dauerhaften Erhalt der bereits bestehenden Abschirmwände keiner weiteren schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf, um Schutzansprüche benachbarter Nutzungen zu gewährleisten.

11.3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

11.3.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

11.3.1.1. Tiere, Pflanzen

Es erfolgte ausschließlich eine Betrachtung der Avifauna, weil im Hinblick auf die derzeitige Nutzung bzw. Biotoptypenausstattung des Plangebietes kein Vorkommen beispielsweise von Amphibien oder besonders schützenswerten Insekten zu erwarten ist. Die im Rahmen der für die Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendigen Ortsbegehungen wurden auch genutzt, die örtliche Vogelwelt zu beobachten.

Relevante Zufallsentdeckungen wurden dabei nicht gemacht. Im Plangebiet und insbesondere in der näheren Umgebung dominierten bei den festgestellten Vogelarten Amsel, Blau- und Kohlmeise, Sperling, Fink, Rotschwanz, Star und Wildtaube sowie die Krähe. Niststätten konnten im Gehölzbestand des Marktgrundstückes nicht ausgemacht werden. Das muss nicht

27 Siehe Kap. 11.1.

28 § 1a Abs. 2 BauGB.

29 Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Bauvorhaben: LIDL-Markt Taucha, Leipziger Straße 117, bezüglich örtlicher Veränderungen und Einbau einer Backvorbereitung mit TK-Zelle. 05.04.2017. Bearbeiter: Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz. Nordstr. 47, 04105 Leipzig. Tel.: (0341) 9806328; Fax: (0341) 9806332; Internet: www.schallschutz-seckel.de

Bebauungsplan der Stadt Taucha Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Straße 117“, Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 27.03.2018, ergänzt durch Bericht-Zusatz vom 27.04.2018. GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, bekanntgegeben als Messstelle §§ 26, 28 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Q, R), VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN. Firmensitz: Lessingstraße 4; 08058 Zwickau. Tel.: 0375/54 16 23; www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de

verwundern, weil das Plangebiet neben seiner geringen Größe insbesondere wegen des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten wenig Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann und somit als Lebensraum für die Tierwelt gegenwärtig eine geringe Bedeutung hat.

Das liegt auch an den nicht gepflanzten Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage. Überdies wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem gewerblichen Lärm des Einzelhandelsbetriebes durch den Verkehrslärm auf der Leipziger Straße belastet. Das kann sich insbesondere auf die Vogelwelt nachteilig auswirken, weil z. B. die Balzgesänge der Männchen übertönt werden.

Insoweit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet hauptsächlich Vögel mit einer Toleranzschwelle für Lärm bzw. großer Fluchtdistanz vorkommen, wie z. B. der Sperling. Das Arteninventar setzt sich deshalb aus siedlungstoleranten Vogelarten zusammen. Daher wird zur Beurteilung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotope als Lebensraum für Tiere, und hier insbesondere für Vögel, als Maßstab der Lärm herangezogen.

Eine Beeinträchtigungsgrenze für Vögel liegt, wie in der einschlägigen Literatur publiziert, bei einem Dauerschallpegel von 47 dB(A). Wird dieser Wert überschritten liegt eine verminderte Lebensraumeignung vor. Ein Dauerschallpegel ab 54 dB(A) reduziert die Lebensraumeignung bereits um 40 %. Für das Plangebiet ist ein Pegel für den Tagwert des insbesondere von der Leipziger Straße ausgehenden Verkehrslärms von 55 dB(A) bis < 70 dB(A) nicht auszuschließen.

Damit könnte von einer nur bedingten Eignung des Standortes als Lebensraum für Vögel ausgegangen werden. Bei Durchführung der Planung ist eine weitere Verschlechterung der heutigen Situation nicht zu befürchten, weil dieser eingeschränkte Lebensraum der Avifauna, bei der es sich dann überwiegend um siedlungstolerante Arten handelt, sich dadurch nicht ändert.

Betriebsbedingt erfolgt durch die Nutzung des größeren Einzelhandelsbetriebes gegenüber dem jetzigen kaum eine stärkere Störung der Lebensräume. Vor allem sind Lärmimmissionen von Bedeutung, wobei dieser Sachverhalt infolge der Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehrslärm relativiert werden muss. Zudem ist das ermittelte Vogelvorkommen dahingehend zu werten, dass aufgrund dieser Vorbelastung nur lärmtolerante Arten im Plangebiet leben werden.

Schlussfolgernd kann also festgestellt werden, dass trotz der im Plangebiet erfolgten und mit der Umsetzung des Vorhabens fortgeführten anthropogenen Überprägung natürliche Lebensgrundlagen für Tiere bedingt möglich sind.

Der nachfolgenden Übersicht können die Flächenanteile der bestehenden flächigen Biotoptypen entnommen werden.

Biotoptypen des Bestandes	Fläche in m²
Ebenerdige und unversiegelte sowie weitgehend mit Vegetation bewachsene Flächen	1.200
Dachfläche	1.536
Nahezu vegetationsfreie, versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen mit geringem Ruderalaufwuchs (Kundenstellplatzanlage, Zu-, Ab- und Ausfahrten)	3.665
Summe	6.401

Die derzeit spärlich vorhandenen Gehölzstrukturen können in ihrer jetzigen Form bei Umsetzung der Planung vollständig erhalten werden. Zusammenfassend wird deshalb eingeschätzt, dass die gegenwärtig bestehenden Biotopstrukturen mit ihren doch weitgehend eingeschränkten Lebensräumen weitgehend erhalten bleiben. Damit entstehen durch die Markterweiterung kaum Auswirkungen für die unterentwickelte Pflanzenwelt, die zudem mit ergänzenden Gehölzpflanzungen kompensiert werden können.

11.3.1.2. Boden

Die Bodenstrukturen auf dem gesamten Areal sind durch die jetzige Bebauung als stark anthropogen überformt bzw. beeinträchtigt zu bewerten. Das an das Marktgebäude unmittelbar nördlich angrenzende Grundstücksareal ist weiträumig befestigt, da es nutzungsbedingt als Hauptfläche für den ruhenden Kundenverkehr mit 59 Pkw-Stellplätzen innerhalb des Marktgrundstückes und als Zu- und Ausfahrt verwendet wird, was auch künftig für die hinsichtlich der Verkaufsfläche vergrößerte Verkaufseinrichtung unverändert weiter erfolgt.

Bei Durchführung der Planung ist die maximale Versiegelung (Summe der bebauten und befestigten Flächen) durch die festgesetzte GRZ von 0,8 auf ca. 5.121 m² begrenzt. Prozentual entsteht die gleiche Versiegelung des Grundstückes wie beim jetzigen Zustand. Quantitativ ist der unversiegelte Anteil des Grundstückes mit ca. 1.200 m² unverändert im Vergleich zum diesbezüglich gegenwärtigen Anteil.

Am Versiegelungszustand des Geländes und damit am Zustand des Bodens ändert sich also nichts. Aufgrund der schon bestehenden anthropogenen Vorbelastung der Böden und kaum noch bestehenden natürlichen Bodenbildungen werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Bodengefüge erwartet. Unter diesen Bedingungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen

11.3.1.3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Überdies ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits stark versiegelt und die natürliche Bodendecke weitgehend abgetragen. Dadurch wird nur ein sehr geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, die wertvollen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung und Grundwasserneubildung fördern würde, ist mit der durch einen ca. 145 m² umfassenden östlichen Gebäudeanbau und durch Auflösung vorhandener interner Lagerflächen auf künftig ca. 1.020 m² vergrößerter Verkaufsfläche ausgestattete Lebensmittelmarkt nicht verbunden.

Wie bei der gegenwärtigen Verkaufseinrichtung bleiben nur ca. 20 % des Geltungsbereiches unversiegelt.

11.3.1.4. Luft und Klima

Während sowohl Warenanlieferung als auch die motorisierte Kundenzahl sich wegen der Vergrößerung der Verkaufsfläche des neuen Lebensmittelmarktes nicht nennenswert erhöhen wird und deshalb kaum zusätzliche Emittenten entstehen werden, wirkt sich der vollständige Erhalt des geringen Gehölzbestandes dennoch insbesondere mikroklimatisch günstig aus. Wenn auch der Baumbestand quantitativ kaum wahrnehmbar ist, so fördern seine Eigenschaften, wie z.B. Feuchtigkeitsbindung und -regulierung, Schattenbildung, Windschutz, die Luft verbessernde Staub- sowie CO₂-Bindung ein gesundes Klima im Quartier. Insoweit ist sein weitgehender Erhalt als wertvoll für ein gesundes Mikroklima am Standort einzuschätzen.

Der quantitative Versiegelungsgrad steigt nicht durch den geplanten Anbau am bestehenden Marktgebäude, weil dieser auf aktuell versiegelten Stellplatzflächen stattfindet. Trotz der geplanten intensiveren Nutzung einer innerstädtischen Fläche übersteigt der damit verbundene Versiegelungsgrad nicht den vorhandenen. Mit diesem Resultat ist zwar keine spürbare Verbesserung des Klimas am Standort des Einkaufsmarktes verbunden – zusätzlich negativ wirkt sich hier auch die verkehrsbedingte Vorbelastung durch die stark befahrene Leipziger Straße aus - aber zusammen mit dem erhaltenen Gehölzbestand wird eine Verschärfung der klimatischen Situation durch die Markterweiterung verhindert.

11.3.1.5. Landschaft und Erholungspotential

Die Durchführung der Planung berührt das Stadtbild nicht. Mit dem hinsichtlich seiner Verkaufsfläche erweiterten Einkaufsmarkt ist zwar kein Erholungspotential verbunden, das vorhandene wird aber dadurch auch nicht gefährdet.

11.3.1.6. Mensch

Durch den in seiner Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetrieb kann es zur Nutzungsin-tensivierung kommen. Eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms ist dann nicht auszuschließen. Deshalb wurden für das Vorhaben Lärmschutzgutachten³⁰ nach TA Lärm³¹ erstellt. Die Resultate dieser Schallimmissionsprognosen weisen nach, dass die Immissions-richtwerte der TA-Lärm einschließlich der dort vorgegebenen erhöhten Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden. Hierzu tragen auch die bereits bestehenden Abschirmwände bei, deren dauerhafter Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Somit wird auch weiterhin die schalltechnische Verträglichkeit mit gesunden Lebensbedingun-gen in den angrenzenden Wohnhäusern gewährleistet und schließt Störungen der Nachbar-schaft aus. Die Schallimmissionsprognosen bestätigen somit, dass mit dem Betrieb des Ein-kaufsmarktes keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedin-gungen des Wohnumfeldes eintreten.

Zur vorsorglichen Vermeidung der Erhöhung der Lärmbelastung werden die Kundenstellplätze für den Einkaufsmarkt mit der größeren Verkaufsfläche hinsichtlich ihrer Anzahl nicht entspre-chend angepasst, sondern mit 15 durch die Verkaufsflächenerweiterung wegfallenden Stell-plätzen weitergenutzt. Diese Entscheidung basiert auf der Beobachtung des Marktpersonals, nach der ein beachtlicher Teil der Kunden ohne Kfz ihren Einkauf erledigt.

Jener Kundenstrom beweist, dass der Einzelhandelsbetrieb an der Leipziger Straße 117 als angenommener Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner gelten kann. Deren Anzahl wird sich in der Zukunft quantitativ kaum oder nur unwesentlich erhöhen. Damit ist zu erwarten, dass mit der Neugestaltung keine negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des vorhandenen Wohnumfeldes verbunden sind und somit die Wohn-qualität in der Nachbarschaft des Einzelhandelsbetriebes bewahrt bleibt.

11.3.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für den Fall, dass im Zuge der Erdarbeiten für die Erweiterung des Einkaufsmarktes ggf. archäologische Funde festgestellt werden sollten, ist entsprechend den Vorschriften des Denk-malschutzgesetzes Sachsen zu verfahren. Das heißt, die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen ist umgehend zu informieren. Fundstellen sind inzwischen gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz vor weiteren Zerstörungen zu schützen.

11.3.1.8. Zusammenfassende Bewertung

Für den Bebauungsplan Nr. 57, der die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes auf maximal 1.020 m² einschließ-lich 74 weiter genutzter Kundenparkplätze auf einem ca. 6.401 m² großen Grundstück im un-beplanten Innenbereich schaffen soll, um dort weiterhin die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten, wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ermit-telt.

30 Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft für das Bauvorhaben: LIDL-Markt Taucha, Leipziger Straße 117, bezüglich örtlicher Veränderungen und Einbau einer Backvorbereitung mit TK-Zelle. 05.04.2017. Bearbeiter: Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz. Nordstr. 47, 04105 Leipzig. Tel.: (0341) 9806328; Fax: (0341) 9806332; Internet: www.schallschutz-seckel.de

Bebauungsplan der Stadt Taucha Nr. 57 „Erweiterung Einkaufsmarkt Leipziger Straße 117“, Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm vom 27.03.2018, ergänzt durch Bericht-Zusatz vom 27.04.2018. GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, bekanntgegeben als Messstelle §§ 26, 28 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Q, R), VMPA-Güteprüfstelle, Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109, VMPA-SPG-215-04-SN. Firmensitz: Lessingstraße 4; 08058 Zwickau. Tel.: 0375/54 16 23; www.GAF-online.de; eMail: info@GAF-online.de

31 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 mit den am 31.03.2017 durch den Bundesrat im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossenen Änderungen im Abschnitt 6 Immissionsrichtwerte .

In Hinblick auf die Schutzgüter Klima/Luft (verkehrsbedingte Vorbelastung durch die stark befahrene Leipziger Straße), Boden und Menschen (Lärm) ist der Standort als vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Naturbestandteile.

So können die vorhandenen Gehölze erhalten werden. Durch die erweiterte Verkaufsfläche ist keine steigende Versiegelung verbunden. Bezogen auf die GRZ tritt damit auch keine Änderung im Vergleich zur bestehenden ein, weil der ca. 145 m² umfassende östliche Erweiterungsbau auf gegenwärtig versiegelten Stellplatzflächen realisiert wird. Die dadurch eintretenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit als gering einzuschätzen, weil der Boden durch den bereits hochversiegelten Zustand des Standortes hinsichtlich seines ursprünglichen Zustandes zerstört ist und praktisch nicht mehr existiert.

Dagegen tragen die bereits durch die Errichtung von Abschirmwänden vollzogenen Lärmschutzmaßnahmen weiterhin dazu bei, dass der künftig mit größerer Verkaufsfläche ausgestattete Einkaufsmarkt keine negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes verursacht.

Abschließend ist einzuschätzen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der am Standort eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Schutzgüter zu erwarten sind.

11.4. Umweltbezogene Maßnahmen

Die üblichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen können bei der Planung wegen der bereits vorhandenen und mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche fortbestehenden weitgehenden Standortversiegelung kaum noch berücksichtigt werden. So scheidet die Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ = 0,8 praktisch aus, weil diese schon die Höchstgrenze für Sondergebiete darstellt.

Auch die Begrünung nicht überbaubarer Flächen zur Schaffung einer ökologischen Wertigkeit (ähnliche Habitats) für die potentiell vorkommende Tierart (Vögel) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Habitats ist schon ausgeschöpft. Neue Grünflächen sind nicht möglich. Ebenso ist das Erfordernis eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden am Standort nicht mehr realisierbar, weil seine vorhandene 80 % betragende Versiegelung und damit Zerstörung unverändert fortbesteht.

Nur die Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit des mit größerer Verkaufsfläche eingerichteten Einkaufsmarktes mit der umgebenden Wohnbebauung ist eine durch den Bebauungsplan Nr. 57 nachgewiesene umweltbezogene Maßnahme, zu der der festgesetzte dauerhafte Erhalt der bestehenden Abschirmwände als passiver Schallschutz zur Minderung der Schallemissionen des Einzelhandelsbetriebes gehört.

Mit folgenden Maßnahmen des Vorhabenträgers/Betreibers des Einzelhandelsbetriebes kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen im Wohngebiet beigetragen werden

- Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs.
- Nutzung regenerativer Energieformen.

Anhang 1: **Luftbild**

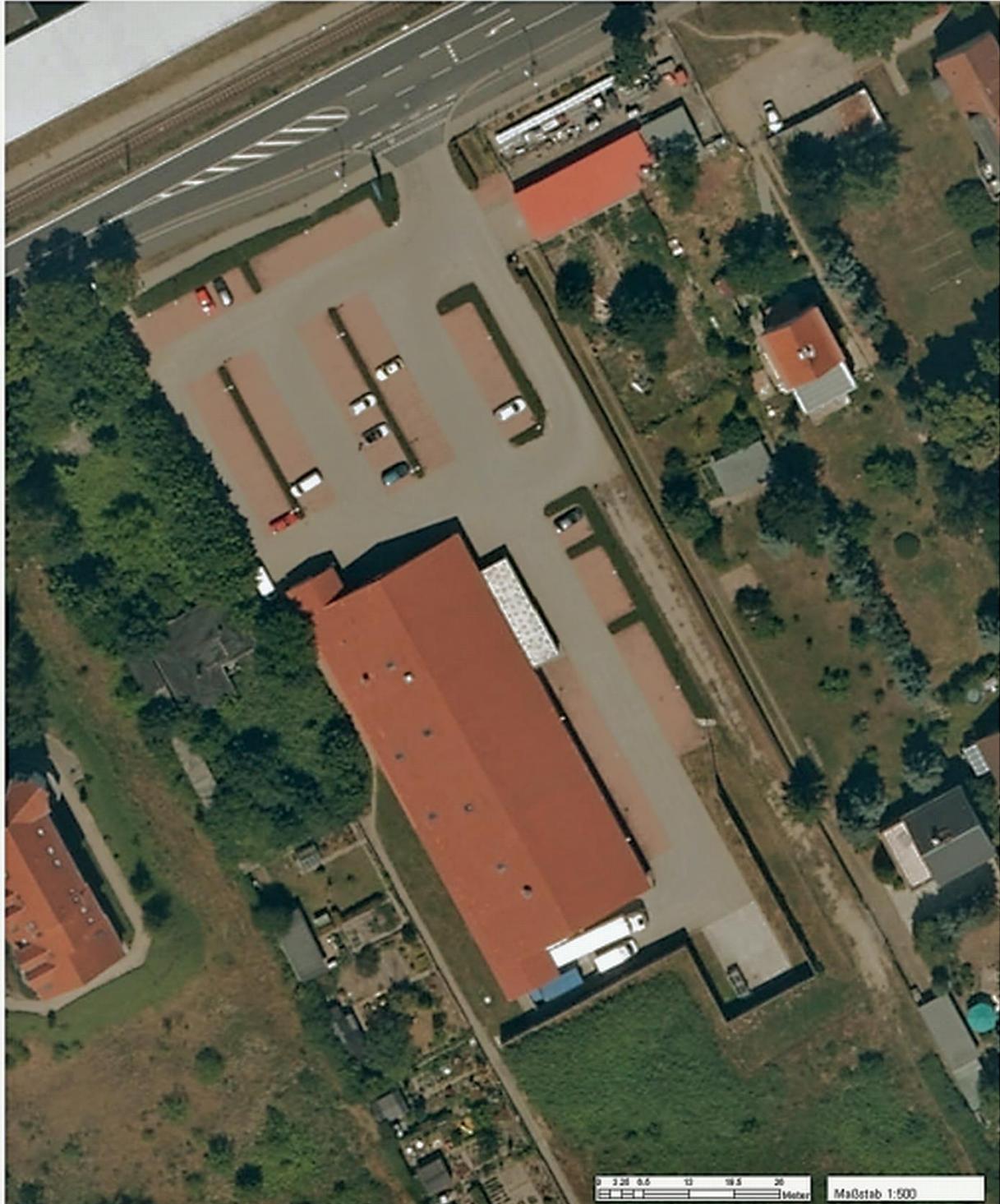
sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas



B-Plan 57
Luftbild

14.05.2017



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Veröffentlichung und Verbreitung, kann von bestimmten Nutzungsregeln abhängig sein, die von der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können zytrendüngere Gegenstände enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, bases dem rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Seite 1/1

Stabsbetrieb Geoinformation und Vermessung Sachsen
Oberbleibitz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 0-420
Telefax: (0351) 8283 0-400

Internet: www.geoin.sachsen.de
E-Mail: gem@geoin.sachsen.de

Anhang 3: **Bebauungskonzept**



Anhang 4: **Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen)**

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Kugel-Ahorn	(Acer platanoides 'Globosum')
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldulme	(Ulmus minor)

Obstbäume:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

Bodendecker:

Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum)
Efeu	(Hedera helix)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Immergrün	(Vinca major)

Pflanzqualität der Gehölze:

Bäume:	Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 -16 cm Stammumfang Für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt
Solitärs:	Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstamm, 18 cm bis 20 cm Stammumfang
Sträucher:	Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch Für Hecken: einmal verpflanzt

Hinweis: Auf die nicht in der Liste enthaltenen Arten Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden, weil diese ein hohes allergenes Potential aufweisen. Die Pollen von Birke, Erle und Hasel lösen sehr häufig allergische Reaktionen aus und erhöhen zudem die Sensibilisierungspotenz gegenüber anderen Pflanzenallergenen. Zusätzlich kommt es bei Allergikern mit Sensibilität gegen die Pollen von Birke, Erle und Hasel besonders häufig zu Kreuzallergien und pollenassoziierten Lebensmittelallergien.

Durch den Verzicht auf diese Baumarten werden die in der Umgebung der Verkaufseinrichtung wohnenden und arbeitenden Menschen geschützt.