

planaufstellende  
Kommune:

**Stadtverwaltung Taucha**  
**Schloßstr. 13**  
**04425 Taucha**



Projekt:

**Teilaufhebung des Bebauungsplans  
Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/  
Sommerfelder Straße“**

**Begründung zur Satzungsfassung  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**März 2023**

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

22-037

geprüft:

.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Plangrundlage	4
2.2	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	4
2.3	Verfahrensschritte	5
2.4	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren / Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans	5
<b>3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
4.1	Landesplanung	8
4.2	Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung</b>	<b>10</b>
6.1	Wesentlicher Planinhalt des bestehenden Bebauungsplans	11
6.2	Auswirkungen der Aufhebung	11
6.3	Geänderte Festsetzung	12
<b>7</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>13</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>		<b>14</b>

#### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	5
---------	---	---

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets.....	6
Abb. 2:	Geltungsbereich der Teilaufhebung .....	7
Abb. 3	Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans .....	8

#### **Anlagen**

Anlage 1:	rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder Straße“ inkl. Begründung (Stand 05.04.2022)
Anlage 2:	Rechtliche Stellungnahme zur bauplanungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit des geplanten Ersatzneubaus eines REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum der Stadt Taucha, Sommerfelder Straße/Max-Liebermann-Straße/Klebendorfer Straße (Stand 20.12.2021)
Anlage 3:	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ (Stand Februar 2022) + Ergänzende Modellrechnungen, Stand 19. August 2022)

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 10.03.2022 die Einleitung des Änderungsverfahrens bezüglich des Bebauungsplans Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder Straße“ durch Verkleinerung des Geltungsbereiches (**Aufhebung des Sondergebietes Einzelhandel nebst dazugehörigen Festsetzungen**) beschlossen. Der Grundstückseigentümer hat die Einleitung des Änderungsverfahrens beantragt, hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Anlass für die Aufhebung ist die rechtliche Unwirksamkeit des hier aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplanes, da sie nach rechtskräftigem Urteil des *Bundesverwaltungsgerichts* vom 17. Oktober 2019 (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, - 4 CN 8/18; zu einer ähnlichen Konstellation bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet an der Autobahn" der Stadt Taucha, VG Leipzig, Urt. v. 21.10.2020 - 4 K 1909/17) eine unzulässige Kontingentierung auf einen Lebensmittelmarkt bzw. einen Getränkemarkt enthält. Mit dem Landkreis Nordsachsen sowie mit der Stadt Taucha sind bezüglich des Anliegens am 09. Februar 2021 Vorabstimmungen geführt worden.

Die REWE-Group hat das Flurstück 593/4 südlich der *Klebendorfer Straße* und westlich der *Sommerfelder Straße* erworben. Das Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, in dem sich unter anderem ein SB-Markt (ehem. Konsum) mit einer Verkaufsfläche von 1.158 m<sup>2</sup> befindet, der Ende 2016 den Betrieb am Standort einstellte. Eine Folgenutzung konnte bisher nicht etabliert werden.

Die *REWE-Group* plant das vorhandene Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen und u. a. einen REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> zu errichten. Geplant ist auch Platz (ca. 500 m<sup>2</sup>) für mögliche Fremdmietsflächen (für mögliche Fremdmietler (z.B. Gastronomie, Apotheke, Friseur und evtl. Physiotherapie bzw. Hebamme usw.). Dies wird in einer Absichtserklärung der *REWE-Group* (Eine Vereinbarung zwischen der Stadt Taucha und der *REWE Markt GmbH* liegt der Stadt im Entwurf vor) festgelegt, die auch Bestandteil des Verfahrens wird.

Das Gebiet befindet sich gegenwärtig noch in einem im Bebauungsplan Nr. 8a festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel, welches im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens aufgehoben wird. Die vorliegende Aufhebung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Die Vorhabenträgerin, die *REWE-Group* möchte nunmehr auf der Fläche großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB realisieren. Um innerhalb des Plangebiets rechtssichere Voraussetzungen für die geplanten Nutzungszwecke zu entwickeln, hat die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan teilweise aufzuheben und das Plangebiet zukünftig einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB zuzuführen.

## 2 Planverfahren

### 2.1 Plangrundlage

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient das digitale Liegenschaftskataster der Stadt Taucha, Gemarkung Taucha, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (© GeoSN, 2022).

### 2.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a auch für die Änderung, Ergänzung und **Aufhebung** eines Bebauungsplans. Dass § 13a BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt, wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom Juni 2021 klargestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, die zulässige Grundfläche der Teilaufhebung liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 unter 20.000 m<sup>2</sup>, es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer **Pflicht** zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung besteht nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 des UVPG nur dann, wenn – durch einen Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich die Zulässigkeit von Vorhaben (wie etwa einem großflächiger Einzelhandelsbetrieb) begründet wird und die zulässige Geschossfläche mehr als 5.000 m<sup>2</sup> beträgt. Vorliegend ist es so, dass der Bereich bereits bisher überplant war und in Zukunft zum Innenbereich nach § 34 BauGB wird. Zudem ist es so, dass die Geschossfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes kleiner als 5.000 m<sup>2</sup> betragen wird. Schließlich wird kein Bebauungsplan aufgestellt, sondern ein vorhandener – ersatzlos aufgehoben. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht mithin nicht.

Mit der Aufhebung wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert, da der Zulässigkeitsmaßstab der Bebaubarkeit der Fläche zukünftig gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist (siehe auch Kapitel 6.2).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Nach § 13 Abs. 2 kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der Aufhebung der Satzung des vorzeitigen Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach nach § 10a i.V.m. § 13 Abs. 3 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 2.3 Verfahrensschritte

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Einleitungsbeschluss zur Aufhebung durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB	10.03.2022 und 01.04.2022
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	11.04.2022 bis 16.05.2022
4. öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	11.04.2022 bis 16.05.2022
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren / Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

### Überarbeitung der Auswirkungsanalyse

Im Ergebnis der Beteiligung wurden in der Auswirkungsanalyse im August 2022 eine ergänzende Modellrechnung unter Einbezug projektierte aber noch nicht realisierter Einzelhandelsvorhaben vorgenommen. Eine substanzielle Beeinträchtigung der Entwicklung, auch zukünftiger Nahversorgungsangebote im Stadtgebiet ist nicht zu erwarten.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen an der Planunterlagen. Weitere Einzelheiten dazu sind den dazu gefassten Beschlüssen des Stadtrats und dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

### 3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Stadt Taucha im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder Straße“ befindet sich im Kernort der Stadt Taucha, ca. 900 m entfernt vom historischen Markt der Stadt Taucha, südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ zwischen *Sommerfelder-, Klebendorfer- und Max-Liebermann-Straße*.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 593/4 und 593/305 sowie Teile der Flurstücke 668, 593/388 in der Gemarkung Taucha auf einer Fläche von ca. 1,3 Hektar.

Das Gebiet wird im Süden durch das Flurstück 593/289 (Netto-Markt), im Westen durch das Flurstück 593/303 (Max-Liebermann-Straße) begrenzt. Nördlich und östlich folgt die Abgrenzung den Festsetzungen aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan, diese verlaufen entlang der *Klebendorfer* und der *Sommerfelder Straße*, dabei teilweise nicht entlang von Flurstücksgrenzen.

Die umgebenen Flächen sind unterschiedlichen Nutzungen zuzuordnen und entsprechen einer Gemengelage. Die südlich angrenzende Fläche wird von einem Lebensmitteldiscounter (Netto) genutzt, westlich angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte, die einer Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet werden kann. Gemäß Planeinschrieb des rechtsgültigen B-Plans sind die Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der *Klebendorfer Str.* bzw. der *Sommerfelder Str.* sind Mehr- bzw. Einfamilienhaussiedlungen mit einem hohen Grünanteil mit privaten oder halböffentlichen Grünflächen zu finden.

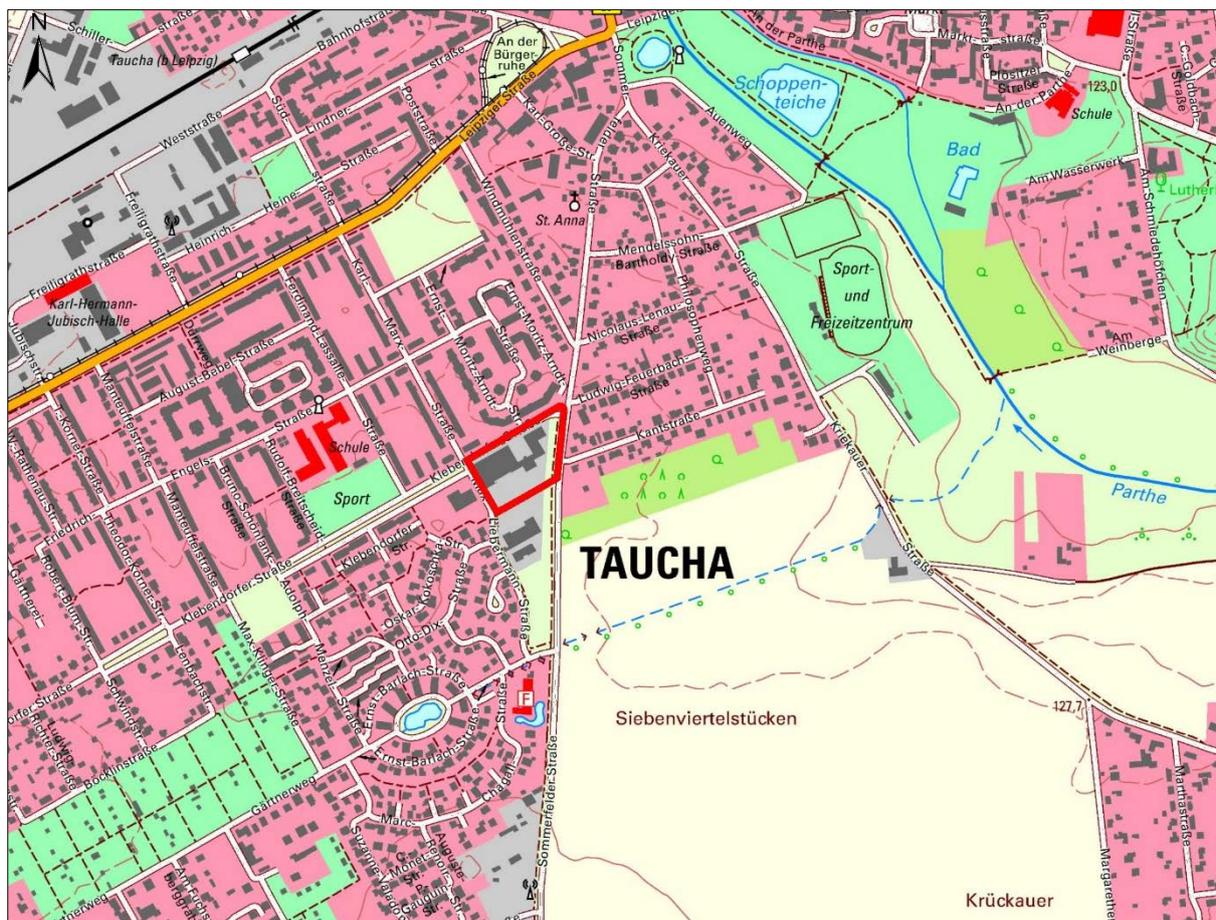


Abb. 1: Lage des Plangebiets  
(DTK © GeoSN, 04/2022)

 räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

im Norden: Flurstücke 668 (tlw.) (Straßenverkehrsfläche *Klebendorfer Str.*)

im Osten: Flurstücke 682/6, 593/388 (tlw.) (Straßenverkehrsfläche *Sommerfelder Str.*)

im Süden: Flurstücke 593/289 und 593/388 (tlw.) (Discounter, Grünfläche)

im Westen: Flurstück 593/303 (Straßenverkehrsfläche *Max-Liebermann-Straße*)



Abb. 2: Geltungsbereich der Teilaufhebung

 Plangebiet

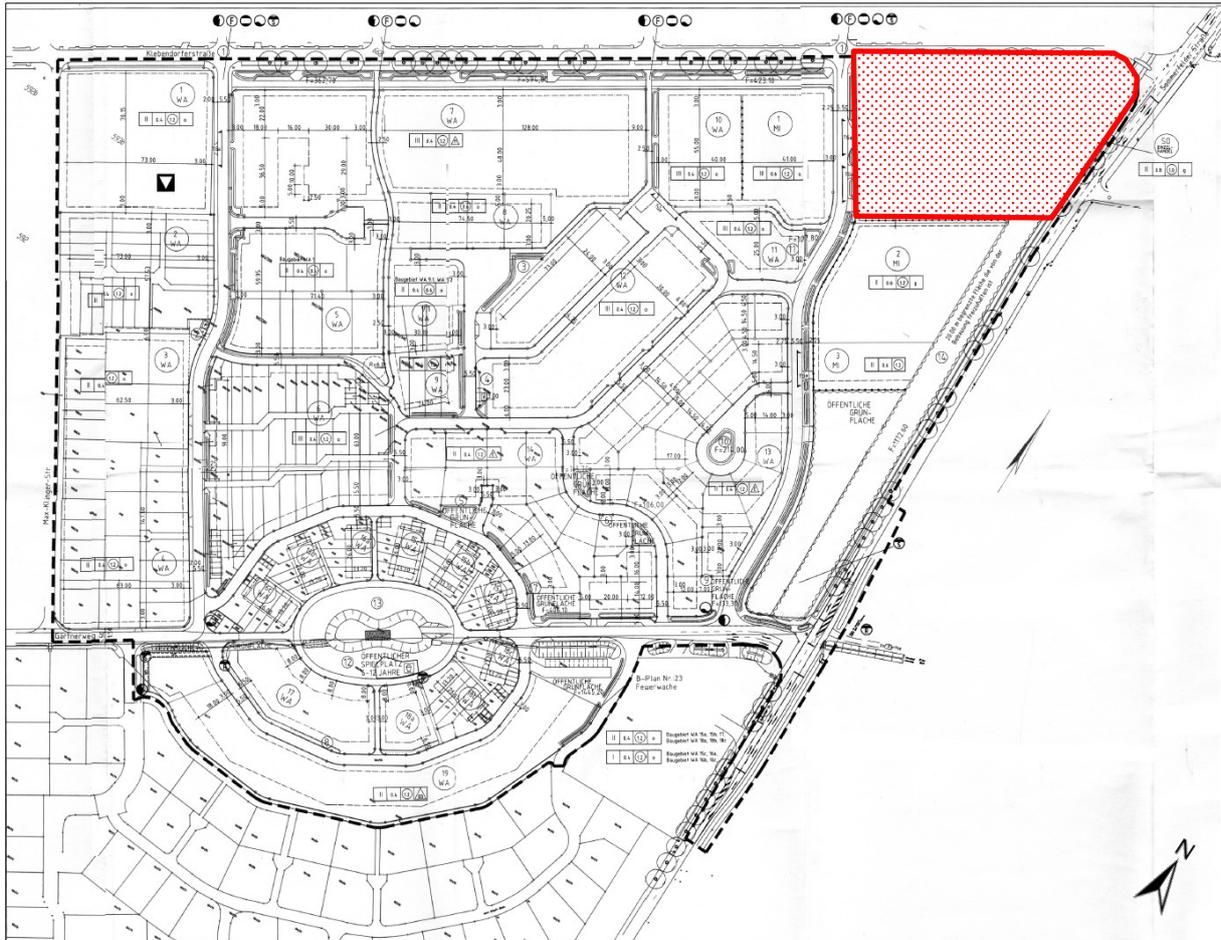


Abb. 3 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

 räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8a

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesplanung

Der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan entspricht derzeit den Grundsätzen der Raumordnung und erfüllt auch mit der zukünftig geplanten Bebauung die formulierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung. Es handelt sich um einen integrierten Standort. Ergänzende Aussagen zur städtebaulich integrierten Lage werden auch in der Auswirkungsanalyse getroffen (Anlage 3).

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) trifft im Abschnitt Z 2.3.2 zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Aussagen:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig“ (Z 2.3.2.1).

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig“ (Z 2.3.2.2).

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig“ (Z 2.3.2.3).

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen“ (Z 2.3.2.5).

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden“ (G 2.3.2.6).

Der Standort entspricht auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, da er städtebaulich integriert in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum "Sommerfelder Straße") liegt und auch für künftige Planungen und Nutzungen eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges und der Einzelhandelsstruktur in Taucha nicht zu erwarten ist.

Dies ergibt sich aus dem Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha vom März 2019 i.V.m. der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE Supermarktes im Nahversorgungszentrum "Sommerfelder Straße" der cima vom Februar 2022.

## **4.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Leipzig Westsachsen 2021 wird die Stadt Taucha als Grundzentrum ausgewiesen (Z 1.3.7). Die Grundzentren um die Stadt Leipzig „sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.“ (Z 1.3.11).

Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Nahbereich) der Stadt Taucha erstreckt sich über die eigene Gemarkung und umfasst in Teilen (Überschneidungsbereich) die nordöstlich angrenzende Gemeinde Jesewitz. Nahbereiche werden entsprechend den Erreichbarkeitskriterien der täglichen Grundversorgung bestimmt und sind damit wesentlich kleiner als ober- oder mittelzentrale Verflechtungsbereiche.

Der aktuell geltende Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) verweist bezüglich der Zulässigkeitsvoraussetzungen des großflächigen Einzelhandels im Wesentlichen auf den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen und formuliert in Ziel 2.3.2.2:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.“

In Grundzentren in Kernbereichen sowie in städtebaulich integrierter Lage – die hier gemäß Nahversorgungskonzept der cima vom März 2019 der Stadt Taucha gegeben ist – ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich weiterhin zulässig. Damit sind auch die zukünftigen Planungsabsichten am Standort gesichert, da sowohl dem Integrationsgebot als auch dem Beeinträchtigungsverbot durch die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes gefolgt wird.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Am 01.04.2008 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Taucha durch Bekanntmachung wirksam.

Das Plangebiet ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) als Sonderbaufläche für Handel dargestellt. Zukünftige Einzelhandelsnutzungen am Standort entsprechen somit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

#### **5 Erschließung**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist die Erschließung weiterhin gesichert. Die umliegenden Straßenverkehrsflächen sind zur Erschließung des Standorts ausreichend dimensioniert, Medien wie Strom, Gas, Telekommunikation, Trinkwasser und Abwasser liegen an.

#### **6 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung**

Gründe für die Aufhebung ist die rechtliche Unwirksamkeit des hier aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplanes, da nach rechtskräftigem Urteil des *Bundesverwaltungsgerichts* vom 17. Oktober 2019 (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, - 4 CN 8/18) eine unzulässige Kontingentierung auf **einen** Lebensmittelmarkt bzw. einen Getränkemarkt enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 8a ist dementsprechend zumindest teilunwirksam und deshalb nicht anzuwenden.

Zur Schaffung rechtssicherer Verhältnisse, auch für zukünftige Nutzungen, wird der Planteil für das Sondergebiet aufgehoben, zukünftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da am Standort zukünftig nur Vorhaben angestrebt werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, wurde der Teilaufhebung der Vorzug vor einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans gegeben.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. § 34 Abs. 1 BauGB ist eine Planersatzvorschrift, die nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auflebt und dann den rechtlichen Rahmen ausreichend vorgibt. Danach sind alle bestehenden Nutzungen planungsrechtlich weiter zulässig. Aber auch die geplanten Vorhaben - insbesondere die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes - sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

## 6.1 Wesentlicher Planinhalt des bestehenden Bebauungsplans

Der rechtsgültige Bebauungsplan umfasst auf einer Fläche von etwa 17 Hektar Wohn- und Mischgebietsflächen sowie den Teil verfahrensgegenständlichen Teil des Sondergebiets Einzelhandel.

Im Bebauungsplan Nr. 8a der Stadt Taucha ist der gegenständliche Bereich des Gebäudekomplexes als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen. Die geltenden Festsetzungen lauten wie folgt:

2. *Für das Sondergebiet (SO) wird eine maximale GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zugelassen oder es gelten anderslautende Angaben gemäß Nutzungsschablone. § 17 Abs. 1 BauNVO.*

3. *„Für das Sondergebiet (SO)-Einzelhandel gilt:*

*Es dürfen folgende Höchstwerte nicht überschritten werden:*

*Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,*

*ein Getränkemarkt mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,*

*weitere Erdgeschossflächen für Handel, Restauration und Dienstleistungen mit maximal 1600 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche,*

*Büros und/oder Praxen mit maximal 1200 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche“*

Planungsziel des Ursprungsplans war neben der Sicherung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen im deutlich größeren südwestlichen Teil des B-Plans, über ein Sondergebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt insbesondere für die Nahversorgung des Standorts zu schaffen. Insgesamt waren dem Ursprungsplan Flächen für das Sondergebiet auf einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha bereitgestellt.

## 6.2 Auswirkungen der Aufhebung

Entsprechend den Ausführungen aus der Wirkungsanalyse in Anlage 3 befindet sich der Projektstandort in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Taucha, die gemäß Regionalplan den Status eines Grundzentrums hat.

Die *Rewe-Group* plant den Abriss der Gewerbeimmobilie und einen Neubau am gleichen Standort. In dem neuen Gebäude ist ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für ergänzende Nutzungen integriert werden.

Die *Rewe-Group* plant auf dem Standort einen Neubau zu errichten, um den aktuellen baulichen und technischen Ansprüchen und Kundenbedürfnissen zu entsprechen. Dieses ist auch mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans weiterhin möglich.

In der vorherrschenden Gemengelage (diffuses Gebiet) ist entsprechend den Ausführungen in Anlage 2 der geplante Rewe-Markt zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbebaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Das Vorhaben fügt sich insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung und den übrigen Tatbestandsmerkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung ein, auch § 34 Abs. 3 BauGB steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Da die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB als diffuses Gebiet einzuordnen ist, fügt sich der geplante großflächige Lebensmittelmarkt bei Vorliegen eines entsprechenden Vorbildes in die maßgebliche nähere Umgebung ein. Die Großflächigkeit ist erreicht, wenn Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erreichen bzw. überschreiten; dabei handelt es sich nicht um einen bloßen Orientierungswert, der Abweichungen zulassen würde, sondern um einen strikten Grenzwert (Aschke, in: Ferner/Kröniger/Aschke, Komm. zur BauNVO, 3. Auflage (2013), § 11 BauNVO, Rdnr. 16, grundlegend dazu auch das Urteil des BVerwG v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 - (zitiert nach juris).

Der vorhandene *Konsum-Markt* ist bereits großflächig und stellt deshalb ein entsprechendes Vorbild dar. Das der REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup> geplant ist, steht dem Befund nicht entgegen. Eine weitere Differenzierung oberhalb der Großflächigkeit wird im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB nicht vorgenommen (BVerwG, Urt. v. 22.5.1987 – 4 C 6/85 und 4 C 7/85 -, Rdnr. 12 f.).

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Taucha des Büros Stadt + Handel vom Juni 2015 gibt es noch das Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha, des Büros CIMA vom März 2019. In diesem ist der Standort sowie des südlich sich anschließenden Netto-Marktes als Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ ausgewiesen. Es handelt sich somit um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne der Rechtsprechung.

Die Erschließung der Grundstücke wird durch die Aufhebung nicht berührt und ist gemäß Kapitel 5 weiterhin gesichert.

Auf den weiterbestehenden Bebauungsplan Nr. 8a sind keine Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Sondergebiets zu erwarten.

### 6.3 Geänderte Festsetzung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans können Bauvorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB beurteilt werden; sie sind künftig entsprechend der Umgebungsstruktur nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf den Standort gerichtete rechtliche Beurteilungen sind vertiefend in der Rechtlichen Stellungnahme in Anlage 2 dokumentiert.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße" werden aus diesem Grund gemäß Planeinschrieb geändert oder aufgehoben:

unterstrichen - Änderung  
~~durchgestrichen~~ - Aufhebung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) ~~und als Sondergebiet (SO)~~ ausgewiesen. § 1 Abs. 2 BauNVO.
2. ~~Für das Sondergebiet (SO) wird eine maximale GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zugelassen oder es gelten anderslautende Angaben gemäß Nutzungsschablone. § 17 Abs. 1 BauNVO.~~
3. ~~Für das Sondergebiet (SO) Einzelhandel gilt:~~  
Es dürfen folgende Höchstwerte nicht überschritten werden:  
Ein Lebensmittelmarkt mit max. 1000 m<sup>2</sup>/Verkaufsfläche,  
ein Getränkemarkt mit max. 200 m<sup>2</sup>/Verkaufsfläche,

~~weitere Erdgeschossfläche für Handel, Restauration und Dienstleitungen mit max. 1600 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche,  
Büros und/oder Praxen mit max. 1300 m<sup>2</sup> /Nettonutzfläche.~~

Die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

## **7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder Straße“ kann entsprechend der Aussagen in Kapitel 2.2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch zu beachten.

Grundsätzlich gehen mit der Teilaufhebung keine Eingriffe in die Schutzgüter einher, artenschutzrechtliche Verbote werden nicht berührt.

Eingriffe und Artenschutzbelange, die im Zuge des geplanten Abbruchs und der Neubebauung berührt werden, sind im Rahmen des durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu bewältigen.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2021):** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**BVerwG (1977):** Urteil vom 29.04.1977 – IV C 39/75, NJW 1977, 2325, 2326.

**BVerwG (1987):** Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 6/85 und 4 C 7/85

**BVerwG (2005):** Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04

**BVerwG (2019):** Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18

**PlanZV (2021):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2022):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**SächsBO (2022):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**UVPG (2023):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

### Planungen/Konzepte/Literatur

**Aschke (2013):** in: Ferner/Kröniger/Aschke, Komm. zur BauNVO, 3. Auflage, § 11 BauNVO, Rdnr. 16

**CIMA (2019):** Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha vom März 2019

**Kuschnerus (2010):** Der sachgerechte Bebauungsplan Handreichungen für die kommunale Praxis, 4. Auflage, Besonderheiten bei der Aufhebung von Bebauungsplänen, Rdnr. 1058ff.

**Landesentwicklungsplan Sachsen (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Regionalplan Leipzig-Westachsen (2021): in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2021, Regionaler Planungsverband Westachsen, Leipzig.

**Rixner, F., R. Biedermann und S. Steger (2014):** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

### **Internetseiten**

**RAPIS (2022):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 05.04.2022.

## **Anlage 1**

rechtskräftiger Bebauungsplan  
Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/ Sommerfelder  
Straße“  
inkl. Begründung (Stand 05.04.2022)

## **Anlage 2**

Rechtliche Stellungnahme zur bauplanungsrechtlichen Prüfung der  
Zulässigkeit des geplanten Ersatzneubaus eines  
REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum der Stadt Taucha,  
Sommerfelder Straße/Max-Liebermann-Straße/Klebendorfer Straße  
(GÖTZE & MÜLLER-WIESENHAKEN Rechtsanwälte Partnerschaft  
Rechtsanwälte, Stand 20.12.2021)

### **Anlage 3**

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe Supermarktes  
im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ (CIMA Beratung +  
Management GmbH, Stand Februar 2022) + Ergänzende  
Modellrechnungen, Stand 19. August 2022)