

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Grimma
Markt 17
04668 Grimma**



Projekt:

**1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“
gemäß § 13a BauGB**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

April 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin


Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

19-089

geprüft:


Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--------------|
| 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis | 3 |
| 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 4 |
| 3 Verfahren | 5 |
| 3.1 Plangrundlagen | 5 |
| 3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB | 6 |
| 3.3 Planungsverfahren | 6 |
| 3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren | 7 |
| 4 Lage, Abgrenzung | 7 |
| 5 Bestandsaufnahme | 9 |
| 5.1 Beschreibung des Plangebietes | 9 |
| 5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes | 9 |
| 6 Übergeordnete Planungen | 10 |
| 6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grimma | 10 |
| 6.2 Flächennutzungsplanung | 10 |
| 7 Geplante Änderungen | 11 |
| 7.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen | 11 |
| 7.2 Änderung textlicher Festsetzungen | 14 |
| 7.3 Änderung örtlicher Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen | 20 |
| 8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 21 |
| Quellenverzeichnis | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abb. 1: Auszug aus der 1. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 | 5 |
| Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (GeoSN dl-de/by-2-0 Stand 09/2025) | 8 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Verfahrensschritte der 1. Änderung der 1. Teiländerung | 7 |
| Tab. 2: Darstellung der sortimentsbezogenen VFZ und der sich daraus ergebenden Verkaufsfläche | 15 |

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ umfasst eine Fläche von etwa 2,1 ha. Inzwischen wurde die damit angestrebte Bebauung mit einem REWE-Markt und einem dm-drogerie Markt umgesetzt. Ebenso wurden die Pkw-Stellplätze angelegt und das Plangebiet erschlossen. Jedoch haben sich im Laufe der Zeit einige Parameter bzw. Rahmenbedingungen geändert, weswegen der bisher rechtskräftige Bebauungsplan den an das Gebiet gestellten Anforderungen teilweise nicht mehr gerecht werden kann. Somit wird der Bebauungsplan mit der vorliegenden 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ gemäß § 13a BauGB an die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen angepasst.

Das am Standort bestehende öffentliche Toilettengebäude soll im Zuge der Bebauungsplanänderung gesichert und einer erweiterten Nutzung für Gastronomie (z. B. Eiscafé) im Erdgeschoss und Büroräume/Räume für freie Berufe im Obergeschoss zugeführt werden. Dazu soll die ursprünglich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliches WC“ festgesetzte Fläche vorliegend als sonstiges Sondergebiet „SO2“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung neu festgesetzt werden. Im Zuge dessen werden die unmittelbar angrenzenden Flächen ebenfalls neu geordnet und dem SO2 zugeordnet. Die Baugrenzen lassen für das 2. Vollgeschoss (VG) eine maßvolle Erweiterung als Gebäudeüberhang zu.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das als SO1 bezeichnete Gebiet für großflächigen Einzelhandel eine Verkaufsfläche von maximal 1.850 m² für einen Lebensmittelmarkt und für das als SO2 bezeichnete Gebiet eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 700 m² für einen Drogeriemarkt fest. Die tatsächlich vorhandene und somit nutzbare Verkaufsfläche (Ladenflächen ohne Lager-, und Erschließungs- und Versorgungsflächen), beträgt innerhalb des Baufensters im SO2 jedoch rund 800 m². Daher soll mit der vorliegenden Änderung die Verkaufsfläche an den tatsächlich errichteten Bestand angepasst werden, um dem hier bestehenden Leerstand eines separaten Ladengeschäfts im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Grimma entgegenzuwirken. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung der 1. Teiländerung soll die Verkaufsfläche für die Betriebe des großflächigen Lebensmittel-einzelhandels maßvoll erhöht werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) anstelle absoluter Verkaufsflächen eingeführt und darüber die Zulässigkeit der bereits bestehenden und künftig zugelassenen Sortimente und Nutzungen geregelt.

Ein weiteres Änderungserfordernis betrifft die festgesetzte GRZ von 0,65. Diese bezieht sich bisher auf das sonstige Sondergebiet inklusive der privaten Grünflächen im Geltungsbereich. Da diese Festsetzung der aktuellen Rechtsprechung entgegensteht, wird die GRZ an die tatsächlichen Verhältnisse im Geltungsbereich angepasst. An der Lesart, dass das Sondergebiet mit den angrenzenden Grünflächen gemeinsam zu beurteilen ist, und diese einer Bebauung nicht zugänglich sind, wird festgehalten. Somit handelt es sich bei der Festsetzung der GRZ lediglich um eine klarstellende Anpassung an den tatsächlich vorhanden baulichen Bestand.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und innerhalb der Baugebiete soll über örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen neu geregelt werden.

Weitere Anpassung betreffen die Aktualisierung von nachrichtlichen Übernahmen, wie die Abgrenzung des Gartendenkmals „Ringanlage“.

Gegenstand des Verfahrens sind ausschließlich die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und deren Konfliktbewältigung. Die übrigen Festsetzungen der rechts-

kräftigen 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ bleiben von den Änderungen unberührt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung und Anpassung der Planung an den Bestand
- Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen in Form eines leerstehenden Ladengeschäfts und eines ungenutzten Gebäudes
- Rechtliche Sicherung von bereits errichteten Werbeanlagen
- Eingrünung des Plangebietes
- Aktualisierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wurde vom Stadtrat der Stadt Grimma am 27.06.1994 als Satzung beschlossen und am 25.08.1994 mit Az.: 51-2511.2 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.09.1994).

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wurde vom Stadtrat am 23.03.2017 als Satzung beschlossen und am 30.08.2017 genehmigt (in Kraft getreten durch die Veröffentlichung am 14.10.2017). Für den in diesem Verfahren gegenständlichen Teilbereich des Bebauungsplans sind zwei sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit den Zweckbestimmungen „Lebensmittelsupermarkt“ (SO1) und „Drogeriemarkt“ (SO2), sowie Verkehrs- und private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ebenso ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliches WC“ zur Sicherung des bestehenden Toilettengebäudes festgesetzt.

Es ist derzeit eine GRZ von 0,65 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (im SO1) bzw. 7,0 m (im SO2 alt) und von 5,0 m in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.550 m² begrenzt. Für den Geltungsbereich sind Baugrenzen, eine abweichende Bauweise im SO1, eine hochwasserangepasste Bauweise, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden. Die Festsetzungen aus der 1. Teiländerung gelten in der 1. Änderung der 1. Teiländerung unverändert fort, sofern nicht vorliegend Streichungen oder Einfügungen einzelner zeichnerischer und textlicher Festsetzungen vorgenommen werden. Die Begründung der Änderungen wird im nachfolgenden Kap. 7 geführt.

Auf eine Darstellung weiterer Sachverhalte und Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan kann verzichtet werden, da diese für die vorliegende Planänderung nicht relevant sind. Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Änderungen wie die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche und deren Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung berühren das Grundgerüst des Gesamtplans nicht.

Die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben mit Ausnahme der Anpassung der GRZ, der Baugrenzen, sowie der örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung unberührt. Das Erschließungskonzept und das Ver- und Entsorgungskonzept sowie die Freiflächengestaltung bleiben ebenfalls im Wesentlichen unverändert.

3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die vorliegende 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt und werden nachfolgend dargelegt:

Die Planung dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung, der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Innenbereich. Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt. Der Schwellenwert von 2 ha für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 2 BauNVO – überbaubare Fläche) wird mit der Planung deutlich unterschritten. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach SächsUVPG. Natura 2000-Gebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind nicht von der Planung betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3.3 Planungsverfahren

Die 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die vorgenommenen Änderungen von Festsetzungen durch Streichung und Änderung/Einfügung sind nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt und werden nachfolgend begründet.

Hinsichtlich der naturschutzfachlich zu bewertenden Schutzgüter haben die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Anpassung der Baugrenze und die Gestaltungs- festsetzungen keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im SO2 (neu) berücksichtigen die Lage im Randbereich eines Gartendenkmals im Übergang zu einem gewerblich geprägten Nahversorgungsstandort. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als verträglich bewertet. Das Bestandgebäude im SO2 (neu) weist eine Grundfläche von rund 155 m² auf. Durch die Anpassung der Baugrenze für das 1. und 2. Vollgeschoss kann sich die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig nördlich, östlich und westlich des bestehenden Baukörpers und oberhalb des 1. VG um insgesamt ca. 30 m² auf 185 m² erhöhen. Die tatsächliche Versiegelung wird gegenüber dem Ist-Zustand dabei nicht erhöht.

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte der 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“, in zeitlicher Reihenfolge

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Zeitraum/ Datum |
|--|--|---------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (Beschluss-Nr.: SR 01.20 – IV 761) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 Abs. 1 BauGB | 23.01.2020 und 21.03.2020 |
| 2. Beschluss über die Billigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 3. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 4. Veröffentlichung des Planentwurfes mit der Begründung | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung, Abwägungsbeschluss | § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB | |
| 6. Satzungsbeschluss | § 10 Abs. 1 BauGB | |
| 7. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 8. Einreichen zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig | § 10 Abs. 2 BauGB | |
| 9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans | § 10 Abs. 3 BauGB | |

3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

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.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Großen Kreisstadt Grimma im Landkreis Leipzig. Es grenzt direkt nördlich an die historische Altstadt von Grimma (siehe Abb. 2).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung der 1. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ umfasst die Flurstücke Nr. 958/4, 958/5 (tlw.), 958/6 (tlw.), 959/1, 960/5 (tlw.), 960/6 (tlw.), 960/9 (tlw.), 961, 965/5, 965/10, 965/11 (tlw.) 965/12, 965/13, 969/1 (tlw.), 969/2 (tlw.) und 970 (tlw.) der Gemarkung Grimma auf einer Gesamtfläche von insgesamt rund 2,1 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke ganz oder teilweise (tlw.) der Gemarkung Grimma begrenzt:

- im Norden: 965/4 und 969/3 (Staatsstraße S 11)
- im Osten: 958/5 (tlw.), 960/6 (tlw.), 963/3, 965/11 (tlw.), 969/1 (tlw.), 969/2 (tlw.) und 970 (tlw.) (Volkshausplatz Grimma)
- im Süden: 960/9 (tlw.) (Friedrich-Oettler-Straße)
- im Westen: 958/2, 959/2 965/7 und 965/9 (B 107/Wurzener Straße)

Hinweis

Gegenüber der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 wurden mittlerweile neue Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend daran gebildet, die im Liegenschaftskataster bestandswirksam geworden sind. Die Flurstückszuschnitte und die Flurstücknummern haben sich gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans geändert. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine nachrichtliche Anpassung an das aktuelle Kataster.

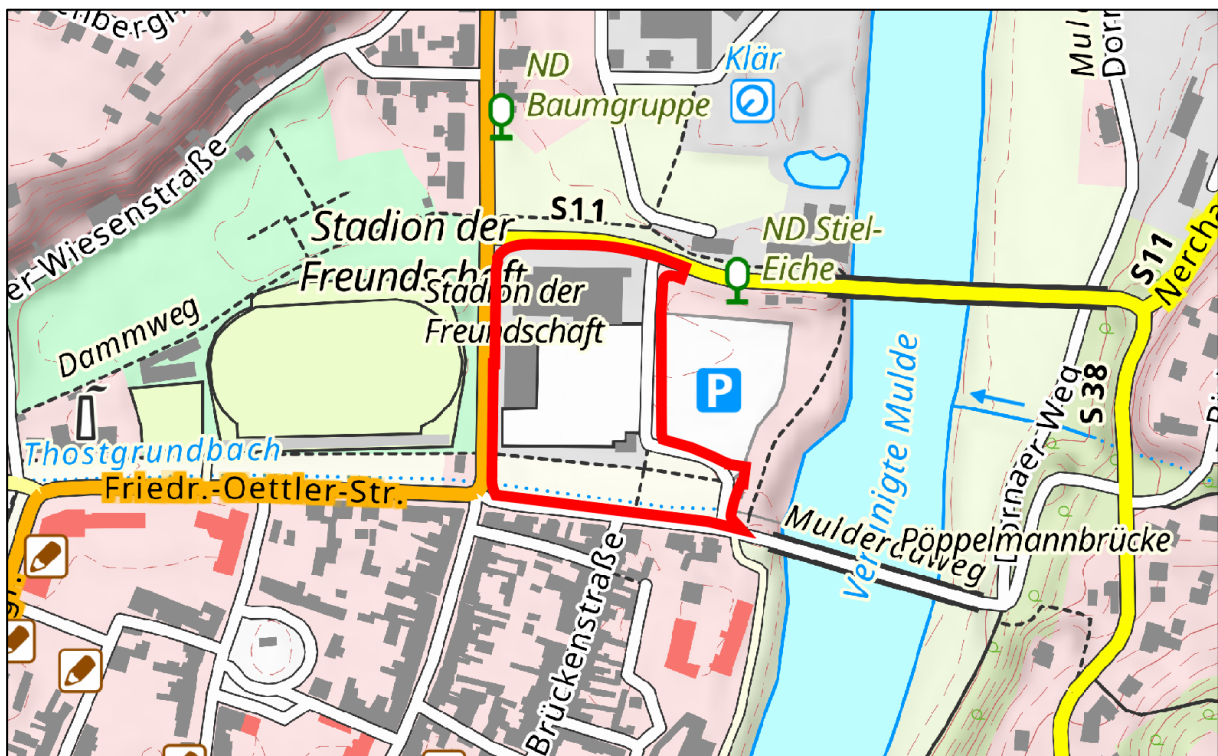



Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (GeoSN dl-de/by-2-0 Stand 09/2025)

 räumlicher Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsstandort, der gemäß Einzelhandelskonzept zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zählt, bestehend aus einem Lebensmitteleinzelhandel im Norden und einem Drogeriemarkt im Westen. Die baulichen Anlagen, sowie die Grünanlagen und Pkw-Stellplätze sind vollständig errichtet. Im südlichen Plangebiet befindet sich derzeit ein L-förmiges Toilettengebäude mit einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss mit einem Krüppelwalmdach. Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil der denkmalgeschützten Ringanlage (s. Kap. 4.2). Hier verläuft auch der verrohrte Thostgrundbach, der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. Nr. 8 PlanZV als unterirdische Wasserleitung nachrichtlich dargestellt ist.

Das Plangebiet wird im Norden von der S 11, im Osten vom Volkshausplatz, im Süden von der Friedrich-Oettler-Straße und im Westen von der Wurzener Straße begrenzt. Die Höhenlage des Geländes liegt bei etwa 127 bis 128 m über NHN im DHHN2016.

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die Sachgesamtheit „Ringanlage“ gemäß § 2 SächsDSchG, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um eine Grünanlage entlang der ehemaligen Altstadtgrenze und entlang der Friedrich-Oettler-Straße, die stadteschichtlich, gartenkünstlerisch und städtebaulich von Bedeutung ist. Im Bebauungsplan ist dieses Kulturdenkmal mit der Randsignatur als Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt, da dies für das Verständnis und die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig ist.

Jede Veränderung an Substanz oder Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals oder seiner näheren Umgebung bedarf gemäß § 12 SächsDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Sie ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 12 Abs. 2 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals errichtet, verändert oder beseitigt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind.

Der Umgebungsschutz ergibt sich aus der unmittelbaren Lage der geplanten Maßnahme zur Grimmaer Wallanlage (Gartendenkmal), Objekten in der Friedrich-Oettler- und Wurzener Straße, dem Schloss Grimma und dem Schlachthof, welche nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich weiterhin aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz ergibt sich aus bekannten archäologischen Kulturdenkmälern im Umfeld, welche nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern).

6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Mit der vorliegenden 1. Änderung der 1. Teiländerung sind keine Änderungen verbunden, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Landes- und Regionalplanung auswirken.

6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grimma

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Grimma soll als strategische Leitlinie im Rahmen der Standortentwicklung in der Stadt unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt, der Sicherung der Position des Mittelzentrums im Marktgebiet sowie der Behandlung von Ansiedlungsbegehren dienen.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Grimma (EHZK 2015) gemäß Z 2.3.2.4 RP L-WS 2021 gehört das Plangebiet zum „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Grimma in seiner Sitzung am 24.09.2015 ist das Konzept als legitimiertes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB heranzuziehen. Die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat auf der Grundlage dieses Konzeptes insbesondere über Bebauungspläne zu erfolgen.

Um den Einzelhandel in der Innenstadt Grimmas langfristig zu beleben und diese zu stärken sieht das EHZK vor, neben einer besseren Vermarktung des innerstädtischen Handels, insgesamt die Ansiedlung eines Magnetbetriebes mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Stadtzentrum umzusetzen. Dieser Magnetbetrieb soll dazu beitragen, neue Kunden für den Besuch der Innenstadt zu interessieren und damit die Kundenfrequenz deutlich zu erhöhen. Mittlerweile wurde die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs am Einzelhandelsstandort Wurzener Straße umgesetzt.

Damit wird dem Ziel entsprochen, neue Kundenströme zu schaffen und durch neue, die Kleinteiligkeit der vorhandenen Nutzungen ergänzenden Angebote, eine Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt, sowie eine verbesserte Ausstrahlung und Attraktivität für die Gesamtstadt zu bewirken (vgl. EHZK Grimma, Stand: 24.09.2015).

Das EHZK definiert darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Maximalgröße von 100 m² Verkaufsfläche als „Grimmaer Laden“.

Derzeit wird das EHZK der Stadt Grimma fortgeschrieben. Es liegt als Entwurf mit Stand vom 16.12.2024 vor und wird bereits als Bewertungsgrundlage herangezogen. Es sind mit der Fortschreibung des EHZK 2024 keine Änderungen verbunden, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

6.2 Flächennutzungsplanung

Für die Große Kreisstadt Grimma liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall jedoch mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die mit der Bebauungsplan-

änderung verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar sind, da die am 24.09.2015 mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Grimma gebilligte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Flächennutzungsplanung Eingang finden wird.

Die 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Landkreis Leipzig, zur Genehmigung einzureichen.

7 Geplante Änderungen

Gegenüber der derzeit rechtskräftigen 1. Teiländerung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

7.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Mit der 1. Änderung werden zeichnerische Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ vollständig durch die 1. Änderung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 ersetzt.

Art der baulichen Nutzung

- Streichung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „öffentliches WC“
- Einfügung eines sonstigen Sondergebiets SO2 (neu) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Büro und öffentliches WC“
- Streichung der zeichnerisch festgesetzten Verkaufsfläche im SO1 und SO2 (alt)

Mit der Festsetzung eines SO2 (neu) wird der beabsichtigten Entwicklung eines Gastronomie- und Bürostandortes, unter Beibehaltung von öffentlichen Toiletten entsprochen. Das bestehende Gebäude soll einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden, dafür sind ergänzende Nutzungen erforderlich, da sich das Vorhaben sonst wirtschaftlich nicht trägt. Dem SO2 (neu) wird ein Teil der bestehenden Stellplatzanlage zugeordnet.

Die zeichnerisch festgesetzte maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche für das SO1 und SO2 (alt) wird gestrichen, da sie der aktuellen Rechtsprechung entgegensteht und textlich als Verkaufsflächenzahl (VFZ) entsprechend der bisher zulässigen Verkaufsflächen und für eine ergänzende Ladennutzung nur für das SO1 als Faktor neu festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung einer GRZ von 1,0 für das SO1 und SO2 (neu)
- Einfügung der Festsetzung einer Anzahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für das SO2 (neu) von maximal 2 VG
- Änderung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für das SO2 (neu) von 5,0 m auf 7,5 m

Die zeichnerische Festsetzung einer GRZ von 1,0 entspricht der derzeitigen Bestandssituation der Überbauung und Versiegelung in den Baugebieten SO1 und SO2 (neu) von nahezu 100 Prozent. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung und Nutzungen ist eine substanzielle Entsiegelung und Begrünung nicht zu realisieren. Da mit Blick auf den ursprünglichen Bebauungsplan (1. Teiländerung) die Baugebiete mit den privaten Grünflächen zusammenhängend zu beurteilen sind, werden mit der vorliegend festgesetzten GRZ von 1,0 keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen (VG) als Höchstmaß und einer maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 7,5 m i. V. m. der örtlichen Bauvorschrift der Ausbildung eines Flachdachs im SO2 (neu) dienen der Entwicklung und maßvollen Erweiterung der beabsichtigten Nutzung der bestehenden Bebauung innerhalb des SO2.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen aller Baugebiete ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (127,5 m ü. NHN). Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Erweiterung der Baugrenzen im SO1
- Erweiterung der Baugrenze im SO2 als Gebäudeüberhang für das 2. VG um insgesamt ca. 30 m²

Die Baukörperausweisungen der Baugrenzen im SO1 für Betriebe des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und Drogeriemärkte werden zu einem gemeinsamen Baufenster zusammengelegt und im südlichen Bereich in Richtung Stellplatzanlage um 4,5 m auf 48,5 m erweitert. Diese Vergrößerung begründet sich mit der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf 2.100 m² für Betriebe des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und schafft Spielraum für eine perspektivische bauliche Anpassung der vorhandenen Bebauung.

Es wird vorliegend nicht mehr räumlich zwischen den zulässigen Nutzungen im SO1 unterschieden. Lediglich die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Baufensters ist zu beachten. Diese verläuft entlang des nördlichen Giebels des Drogeriemarkt-Gebäudes.

Die Festsetzung der Baugrenzen im SO2 bleibt als Baukörperausweisung für das 1. VG des vorhandenen Gebäudes im Wesentlichen bestehen. Für das 2. Vollgeschoss wird ein Gebäudeüberhang in östliche und westliche Richtung von insgesamt ca. 30 m² zugelassen, um dem Gebäude auch im Obergeschoss eine zukunftsfähige Nutzung zuführen zu können. Die Baugrenze für das 2. VG ist gemäß Nebenzeichnung festgesetzt.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Streichung der Festsetzung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet „Vereinigte Mulde“

Mit der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage Grimma liegt der Geltungsbereich außerhalb von Flächen, für die statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis (HQ100) entlang der Vereinigten Mulde zu erwarten ist. Die zeichnerisch und textlich getroffene Festsetzung kann daher entfallen. Die Flächen verbleiben als hochwassergefährdetes Gebiet bei einem Extremhochwasser der Vereinigten Mulde (HQextrem) oder bei Versagen der Schutzeinrichtungen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikobereich) nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG. Es wird im Planteil B unter III. auf die Hochwassergefahr hingewiesen und auf der Planzeichnung nachrichtlich die Lage der Baugebiete im überschwemmungsgefährdeten Bereich vermerkt. Die Beachtlichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise bleibt unverändert bestehen.

Demnach ist zum Schutz vor einem Hochwasserereignis sicherzustellen, dass bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie entsprechend hochwasserangepasst ausgeführt sind. Die baulichen Anlagen sowie die zur Versorgung dieser Bauwerke nötigen Versorgungsleitungen (Gas-/Öl-/Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) sind entsprechend hochwasserangepasst zu bauen. Die folgenden Angaben zum Bauvorhaben sind entsprechend zum Bauantrag nachzuweisen:

- Es sind bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülung der Gebäude zu treffen. Bau- und Endzustand müssen die Auftriebssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle berücksichtigen.
- Heizungsanlagen und elektrische Installationen sind hochwassersicher zu installieren.
- Es sind Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.
- Durch Rückstausicherung der Abwasserleitungen sind die Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser zu schützen.
- Zur Schadensminimierung ist die Flutung der Gebäude einzuplanen.
- Baustoffe/-materialien sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen.
- Es sind Alarmpläne vorzulegen, wie im Hochwasserfall der Hochwasservorsorge Rechnung getragen wird.
- Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Angaben zur hochwasserangepassten Planung bzgl. Bauausführung, Umgang mit ggf. wassergefährdenden Stoffen, Inhalt der Alarmpläne etc. sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu präzisieren.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Streichung M1 – Entsiegelung

Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahme M1 wird gestrichen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 125 m² große Fläche innerhalb der privaten Grünflächen im nordöstlichen Geltungsbereich, die bereits umgesetzt ist. In dem Zuge werden alle ursprünglichen Pflanzgebote im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorliegend als Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, da diese ebenfalls bereits umgesetzt sind.

- Einfügung Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei diesem Baum (Linde) handelt es sich um einen wertgebenden Teil des Gartendenkmals „Ringanlage“. Mit dieser Festsetzung wird klarstellend festgesetzt, dass dieser Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg/Fußgängerbereich dauerhaft zu erhalten ist und durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden darf.

Geschützt sind nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Stadt Grimma Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus (§ 1). Es sind die Verbote gemäß § 3 der Baumschutzsatzung zwingend zu beachten.

Eine mögliche Gefährdung des Baums muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

Natürlich abgehende Gehölze sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

- Einfügung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird klarstellend eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO vorgenommen, da für das Baufenster

zwei verschiedene maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt sind. Zwischen den sonstigen Sondergebieten SO1 „großflächiger Einzelhandel“ und SO2 „Gastronomie, Büro und öffentliches WC“ erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

7.2 Änderung textlicher Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ werden durch **Streichung** bzw. **Änderung/Einfügung** geändert:

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

~~Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Nutzungen sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn folgende bestimmte Umstände kumulativ zutreffen:~~

- ~~1. für die Abschnitte "Bereich Roggenmühle/Bootshaus" und "Bereich Altes Seminar/ Etuifabrik" der Hochwasserschutzanlage in der Stadt Grimma eine funktionale Fertigstellung erfolgt ist, die die Benutzung der genannten Abschnitte im Falle eines Hochwasserereignisses, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), gewährleistet,~~
- ~~2. durch bauliche Maßnahmen eine Absicherung der Souterrains der Gebäude "Klosterkirche" und "St. Augustin" erfolgt ist, die einen Wassereintritt im Hochwasserfall verhindern und~~
- ~~3. ein zwischen der Stadt Grimma, der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig abgestimmter und bestätigter und mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) abgestimmter Hochwasserschutzmaßnahmeplan vorliegt, der für noch nicht fertiggestellte Abschnitte des Hochwasserschutzes der Stadt Grimma einen mobilen Schutz vor einem statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasserereignis (HQ100) in der zur Verfügung stehenden Vorwarnzeit gewährleistet.~~

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind, können entfallen, da die festgesetzten Umstände mittlerweile kumulativ erfüllt sind.

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ~~sind zwei~~ **ist ein** sonstiges Sondergebiete (SO1) „großflächiger Einzelhandel“ **mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,2887** festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente konzentrieren sowie Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im SO1 ~~und SO2~~ folgende Nutzungen zulässig:

- ~~— Innerhalb des SO 1 ist ein Lebensmittelsupermarkt einschließlich Konzessionären mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.850 m² zulässig.~~
- ~~— Innerhalb des SO 2 ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.~~
- **Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Vollsortimenter einschließlich Konzessionären mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,2090**
- **Drogeriemärkte mit einer maximalen VFZ von 0,0697**
- **Fachgeschäfte mit Warengruppen des periodischen Bedarfs oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen VFZ von 0,0100**
- **untergeordnet einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie**

- ~~— Zur Verkaufsfläche zählen die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang.~~
- ~~1.2 Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliches WC“ festgesetzt.~~
- 1.2 Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO1 liegt.
- 1.3 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Büro und öffentliches WC“ festgesetzt. Innerhalb des SO2 sind Gastronomie und öffentliche Toiletten nur im Erdgeschoss (I. VG) zulässig. Im Obergeschoss (II. VG) sind Gastronomie, Büros und Räume für freie Berufe zulässig.

Art der baulichen Nutzung im SO1

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das **SO1** wird als Verkaufsflächenzahl (VFZ) mit insgesamt 0,2887 und sortimentsbezogen textlich festgesetzt. Damit erfolgt eine rechtssichere Anpassung an die heutige Rechtslage. Die VFZ gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche mit vier Nachkommastellen an. Demnach ergibt sich die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente durch die Multiplikation der Sondergebietsfläche (10.049 m²) mit der jeweils zugewiesenen Verkaufsflächenzahl (VFZ) gemäß nachfolgender Tabelle:

Tab. 2: Darstellung der sortimentsbezogenen VFZ und der sich daraus ergebenden Verkaufsfläche

| Sortiment | Verkaufsflächenzahl (VFZ) | maximal zulässige Verkaufsfläche ¹ |
|--|---------------------------|---|
| Betriebe des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels | 0,2090 | 2.100 |
| Drogeriemärkte | 0,0697 | 700 |
| Fachgeschäfte | 0,0100 | 100 |
| Summe | 0,2887 | 2.900 |

Die Stadt Grimma beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Betriebe des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels. Damit soll der Einzelhandelsstandort im Norden des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gestärkt und eine Anpassung im Zuge einer künftigen Modernisierung an zeitgemäße, bedarfsgerechte Betriebsformen (z. B. Artikelauswahl, Warenpräsentation, Überschaubarkeit, Begehbarkeit der Kundenverkehrsflächen, Serviceorientierung) ermöglicht werden (vgl. EHZK 2015).

Aus Sicht der Stadt Grimma ist die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche um ca. 13,5 Prozent von 1.850 m² auf 2.100 m² als moderat und vertretbar einzustufen. Der Geltungsbereich mit seiner Bestandsnutzung liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Eine Schwächung anderer großflächiger, innerstädtischer Lebensmitteleinzelhandelsstandorte wird mit dieser Änderung nicht erwartet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs. 2 BauGB durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

¹ Gerundet auf volle m²

Definition der Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche zählen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen sogenannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Definition Sortiment

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus et al., Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 Prozent liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus et al., Rdnr. 52.).

Definition Fachgeschäfte mit Warengruppen des periodischen Bedarfs

Als Fachgeschäfte werden vorliegend branchenspezialisierte Einzelhandelsbetriebe i. S. des „Grimmaer Ladens“ mit einer Verkaufsfläche von 100 m² verstanden. Der periodische Bedarf umfasst gemäß EHZK-Fortschreibung die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheit und Körperpflege“ und „Zeitschriften, Schnittblumen“.

Zusätzlich sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig, für die keine strukturprägende Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich nachgewiesen wurde. Alle Sortimente, die nicht explizit als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant definiert sind, sind als nicht-zentrenrelevant zu verstehen.

Definition einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Zu den einzelhandelsnahen Dienstleistungen zählen z. B. Friseure, Reisebüros und Reinigungen, aber auch Immobilienmakler und Versicherungen. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen stiften einen zusätzlichen Nutzen für das Einkaufserlebnis, da sie die Funktionsvielfalt und -dichte in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Einige Dienstleistungsbranchen profitieren von den vorhandenen Passantenfrequenzen des Einzelhandels oder sind gar von ihnen abhängig, andere generieren durch eigene Zielkundschaft eine zusätzliche Belebung.

Fazit

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass ein leerstehendes Ladengeschäft mit ca. 100 m² Verkaufsfläche einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung zugeführt werden kann. Mit der Festsetzung einer VFZ für Fachgeschäfte und zulässigen Nutzungen ist gewährleistet, dass die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt nicht erheblich beeinträchtigt wird. Vielmehr ergeben sich für die zulässigen Nutzungen am Standort künftig Synergieeffekte. Zudem wird der Einzelhandelsstandort durch die Belebung eines leerstehenden Ladengeschäfts gestärkt.

Art der baulichen Nutzung im SO2

Aufgrund der geplanten Änderung der Flächenfestsetzung entfällt die Gemeinbedarfsfläche. Anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets **SO2** mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Büro und öffentliches WC“ geplant. Das bereits bestehende und im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Öffentliches WC“ festgesetzte Gebäude wird zurzeit nicht im vollen Umfang genutzt. Um hier das volle Potenzial der Fläche/des Gebäudes auszuschöpfen und die Attraktivität des Standortes zu steigern, wird, unter Beibehaltung der öffentlichen Toilettennutzung, die ergänzende Ansiedlung von Gastronomiebetrieben wie beispielsweise eines Eiscafés im Erdgeschoss und eine Büronutzung im Obergeschoss angestrebt.

Neben der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben ist für die Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches auch die Ausstattung mit ergänzenden Einrichtungen, wie u. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (z. B. Eiscafé, Kiosk, Imbiss) sowie Büronutzungen und Räume für freie Berufe wichtig, um die Attraktivität und zukünftige Entwicklung des Gebietes gewährleisten zu können und eine dauerhaft tragfähige Nutzung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im SO1 mit 7,5 m **bzw. 7,0 m festgesetzt. Es erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes.**

Im SO2 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 7,5 m festgesetzt. ~~Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt.~~ Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt

(127,5 m ü. NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude. Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können im SO1 ~~und SO2~~ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsröhre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.

Die Streichung ergibt sich aus dem Änderungsbedarf. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist für die Baugebiete SO1 bis SO2 (neu) zudem zeichnerisch festgesetzt. Die Einfügungen haben klarstellenden Charakter.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im SO1 mit ~~maximal 0,65~~ 1,0 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO1 ~~und SO2~~. ~~Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Geltungsbereiches abzüglich der Verkehrsflächen.~~

Auch die GRZ im SO2 wird mit 1,0 festgesetzt. Die Anpassung der Grundflächenzahl resultiert aus dem genehmigten und tatsächlich errichteten baulichen Bestand innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2. Nahezu die gesamte Fläche der Baugebiete ist mit Gebäuden, Stellplätzen und anderen baulichen Anlagen überdeckt.

Eine GRZ von maximal 0,65 würde nur unter Einbeziehung aller im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen eingehalten werden, so wie es bisher textlich festgesetzt war. Dies entspricht jedoch nicht der aktuellen Rechtsprechung und ist zu korrigieren.

Dennoch ist mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen und Grünflächen im Umfeld um den Einzelhandelsstandort vorhanden sind bzw. geschaffen werden können und die Einhaltung der Grenzabstände gewährleistet bleibt.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

~~4.2 Der Fuß- und Radweg ist gleichzeitig mit den Gebäuden in den Sondergebieten SO1 und SO2 funktionsfähig zu errichten.~~

Diese Festsetzung ist obsolet und kann entfallen, da die Verkehrsflächen mittlerweile vollständig funktionsfähig hergestellt sind.

Im Zuge der 1. Änderung werden die Rad- und Gehwege im Geltungsbereich entsprechend dem tatsächlichen Bestand dargestellt. Innerhalb des Gartendenkmals „Ringanlage“ sind die Wege in überwiegend wassergebundener Bauweise aus versickerungsfähigem Belag aus gebrochenem Mineralgemisch hergestellt, das ohne chemische Bindemittel durch Wasser und Verdichtung eine feste Oberfläche bildet. Der Nord-Süd verlaufende Verbindungsweg südöstlich des SO2 ist mit Natursteinpflaster befestigt. Entlang der Wurzener Straße und der S 11 verläuft im Plangebiet ein straßenbegleitender Weg aus Betonpflaster.

5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private bzw. öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

~~5.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anordnung von Park- und Aufstandsflächen für Dienstfahrzeuge der Landestalsperrenverwaltung zulässig.~~

5.2 Die Errichtung von Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

Die textliche Festsetzung, dass im Bereich der öffentlichen Grünflächen die Anordnung von Park- und Aufstandsflächen für Dienstfahrzeuge der Landestalsperrenverwaltung zulässig ist,

wird gestrichen, da eine Zuweisung für bestimmte Nutzer auf Ebene des B-Plans nicht zulässig ist und die Stadt Grimma keine Errichtung von Stellplätzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen beabsichtigt. Eine Nutzung und Zugänglichkeit der Flächen im Rahmen der Hochwasservorsorge und Gefahrenabwehr bleibt von dieser Streichung unberührt.

Mit der Einfügung einer Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb festgesetzter privater Grünflächen werden bereits errichtete Anlagen rechtlich gesichert. Hierbei handelt es sich um Anlagen mit Punktfundamenten, die sich nicht nachteilig auf die Grünflächen auswirken. Es entspricht dem bestehenden Plankonzept, dass die Grünanlagen innerhalb der privaten Grünflächen eine funktionale Einheit mit dem sonstigen Sondergebiet bilden und aus städtebaulicher Sicht keine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt. Bei der Neuerrichtung von Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen der Sächsischen Bauordnung. Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsBO ist die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

~~6.2 M1 – Entsiegelung~~

~~— Auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind 125 m² an versiegelten Straßen und Wegeflächen zu entsiegeln.~~

Die textliche Festsetzung 6.2 kann entfallen, da die Entsiegelung der Fläche und somit die Umsetzung der Maßnahme bereits erfolgt ist.

6.5 M4 – Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb des SO1 und SO2 sind im Bereich der Stellplatzanlagen mindestens 10 großkronige einheimische, standortgerechte Laubbäume in der Qualität als Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 xv, mDB mit je einer Baumscheibe von 12,5 m² in der Größe 2,5 x 5,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Regelungen des § 8 Abs. 2 der Satzung über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze in der Stadt Grimma – Stellplatzsatzung finden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung, soweit sie darüber hinausgehende Anforderungen stellt.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert die allgemeine Stellplatzsatzung der Stadt Grimma vom 28.05.2021, rechtsgültig ab 19.06.2021. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB hat die Stadt entschieden, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von den quantitativen Vorgaben dieser Satzung abzuweichen. Anstelle der nach Satzung rechnerisch erforderlichen Stellplatzbäume wird die Anzahl auf 10 Bäume festgesetzt. Dies wird wie folgt begründet:

Die bestehende Stellplatzanlage wurde mit den zugehörigen baulichen Anlagen zugunsten einer effizienten Grundstücksausnutzung flächenoptimiert geplant und errichtet. Eine strikte Umsetzung der Satzungsvorgabe würde aufgrund der erforderlichen Baumscheibengrößen und Wurzelräume zu einem erheblichen Flächenmehrbedarf führen, welcher der angestrebten baulichen Dichte und der Wirtschaftlichkeit der Flächennutzung entgegenstünde.

Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung besteht darin, das bei einer Neuerrichtung oder einem substanziellen Umbau der momentan gehölzfreien Stellplatzanlage, mindestens 10 standortgerechte, großkronige und hochstämmige Laubbäume mit einer hochwertigen Pflanzqualität in entsprechende Baumscheiben zu pflanzen sind. Die Ziele der Satzung über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze in der Stadt Grimma bleiben mit der getroffenen Festsetzung im Hinblick auf die Durchgrünung des Stadtbildes in der Gesamtbetrachtung gewahrt. Ein verbleibendes Kompensationserfordernis besteht nicht.

Eine offene Baumscheibenfläche von 12,5 m² ermöglicht ein sehr gutes Wurzelraumvolumen. Es wird ein durchwurzelbares Substratvolumen von 15 bis 30 m³ angestrebt. Die Tiefe der Pflanzgrube sollte mindestens 1,20 m bis 1,50 m betragen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

~~7.1 Lichtwerbung ist ausschließlich in Form von neutraler Hinterleuchtung zulässig. Unzulässig sind Leuchtwerbung in grellen und aufdringlichen Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung.~~

Die textliche Festsetzung 7.1 wird gestrichen und als örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen neu gefasst (s. Kap. 7.3).

7.3 Änderung örtlicher Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Mit der 1. Änderung werden örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wie folgt geändert.

- Als örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 SächsBO wird festgesetzt, dass im SO2 (neu) Dächer als Flachdächer (FD) auszubilden sind.

Das derzeitige Gebäude im SO2 (neu) hat ein Krüppelwalmdach. Bei Um- oder Neubau der Bebauung sind Flachdächer mit einem Neigungswinkel von 0°-7° zu errichten. Damit wird den städtebaulichen Zielen entsprochen, innerhalb des SO2 maßvoll ergänzende Nutzungen zuzulassen, eine tragfähige Nutzung des bestehenden Gebäudes durch ergänzende Nutzungen zu ermöglichen und eine zeitgemäße, städtebaulich, an den Einzelhandelsstandort angepasste Gestaltung umzusetzen.

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Grimma vom 13.12.1990 werden für das SO2, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das SO1, durch die spezifischen örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen konkretisiert und ersetzt.

- 2. Dachbegrünung
Die Dachflächen der Flachdächer im SO2 sind fachgerecht zu begrünen. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Festsetzung der Ausbildung von Flachdächern als Gründach erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, i. S. einer klimaangepassten und wassersensiblen Bauweise. Aufgrund der Nähe zur begrüneten Ringanlage und zur Verbesserung der Gebäudeeigenschaften hinsichtlich der Klimaanpassung sind die Dachflächen mit Pflanzen extensiv zu begrünen. Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß i. V. m. Flachdächern ist gewährleistet, dass ein zeitgemäßer Baukörper entstehen kann, der in seiner Höhenentwicklung nicht über die bisherige Gebäudehöhe hinausragt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

- 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der privaten Grünflächen ist ausnahmsweise zulässig.

Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben, Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sowie freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Fremdwerbung, Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung. Ebenso wird die Errichtung von freistehenden Fahnenmasten ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes in Nachbarschaft zu einem Gartendenkmal und eine Störung der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte, optischer Überfrachtung und flatternde Bewegungen vermieden.

Gemäß § 10 Abs. 1 SächsBO sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich baurechtlich genehmigte Werbeanlagen innerhalb von privaten Grünflächen in Form von drei Plakatwänden, zwei Einfahrtsstelen und einem Standpylon.

Mit der getroffenen Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb von privaten Grünflächen möchte die Stadt Grimma eine störende Häufung von Werbeanlagen in Nachbarschaft zum Gartendenkmal „Ringanlage“ unterbinden. Werbeanlagen wie Standpylone oder Einfahrtsstelen sollen als platzsparende Sammelanlage für mehrere Betriebe errichtet werden.

8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächswG (2025): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

WHG (2026): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

Planungen und Gutachten

EHZK (2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Grimma, Stadt Grimma, Fortschreibung vom 24.09.2015, Grimma.

EHZK (2024): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Grimma. Arbeitsstand vom 16.12.2024.

Entwurfsplanung Zufahrt Nord/Anbindung an S 11 (2015): Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“, Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, Stand 13.11.2015.

Gestaltungssatzung Stadt Grimma (1990): Gestaltungssatzung für die Altstadt von Grimma, Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung von Grimma am 13.12.1990.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 2. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Literatur und Internetseiten

LfD Sachsen (2025): Denkmalkarte des Freistaates Sachsen. Im Internet: https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false, letzter Abruf: 21.08.2025.

LfULG (2021): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf: 06.09.2021.

Kuschnerus, U.; Bishopink, O.; Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. vollständig überarbeitete Auflage, 480 Seiten, DIN A5, broschiert, Bonn.

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Potsdam.

RAPIS (2025): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Aufruf am 30.09.2025.