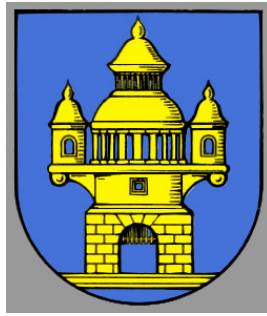


Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 66

"Waldblick"

- Satzung -

Arbeitsstand: 13.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebau	6
3.2	Verkehr	7
3.3	Tiefbautechnische Erschließung	8
3.3.1	Entwässerung	8
3.3.2	Wasserversorgung	8
3.3.6	Fernmelde-, Energie- und Gasversorgung	9
3.4	Hydrologie	9
3.5	Ausgliederung aus LSG „Partheaue-Machern“	10
4.	Anlass und Planungsziele	10
4.1	Anlass der Planung	10
4.2	Ziel und Zweck der Planung	10
5.	Inhalte der Planung	14
5.0	Flächenbilanz	14
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	14
5.2	Bauweise	15
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Nebenanlagen	16
5.5	Verkehrsflächen / Zufahrten	16
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	17
5.8	Regelung des Wasserabflusses	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	19
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
5.11	Solarmindestfläche	22
5.12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
5.13	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	23
5.14	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
5.15	Kompensationsmaßnahmen	24
5.16	Örtliche Bauvorschriften	25
5.16.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	25
5.16.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	25
5.16.3	Einfriedungen	25
5.16.4	Werbeanlagen / Antennen	26
5.16.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	26

6.	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	26
6.2	Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose.....	27
6.3	Beurteilung der Gefährdung durch die Altablagerung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.....	28
7.	Kosten der Planung	29
8.	Allgemeine hinweise	29

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Umweltbericht und Grünordnungsplan (GOP)
- Anlage 2 FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung
- Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 4 Ausgliederungsantrag LSG „Partheaue-Machern“
- Anlage 5 Gutachterliche Stellungnahme zur Schallimmission
- Anlage 6 Ergebnisbericht über die Beeinflussung durch die Altablagerung Deponie Taucha
- Anlage 7 Hydrologischer Kurzbericht
- Anlage 8 Wohnflächenbedarfsnachweis
- Anlage 9 Erschließungsplanung
- Anlage 10 Städtebaulicher Entwurf

*Die einzelnen Kfz-Belastungstabellen/Grafiken aus der **Verkehrszählung** an der Dewitzer Straße östlich Einmündung ‚An der Mühle‘ liegen dem Bauamt vor und können dort eingesehen werden.*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“ erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 418/2, 419/32, 419/23, 417/10, 417/f, 417/e, 417/d, 417/c, 417/7, 417/11, 417/12, 417/13, 417/9, 418/2 und 47/13 (teilweise) der Gemarkung Taucha. Die Größe beläuft sich auf ca. 11 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:1.000, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 687 (Dewitzer Straße);
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 417/8, 417/4, 98, 97, 85, 81, 83, 84, 80, 82, 91, 90, 104, 105, 96, 106, 142, 145 u. neue Grenze durch 47/13;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 685/3 (Wurzner Straße);
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 418/1, Verbindungslinie zwischen 418/1 und 419/7, 419/7, 419/2, 419/3, 419/26, 419/25, 419/5, 419/29, 422/19, 422/18, 422/17, 422/16, 422/15, 422/14 und 422/31.

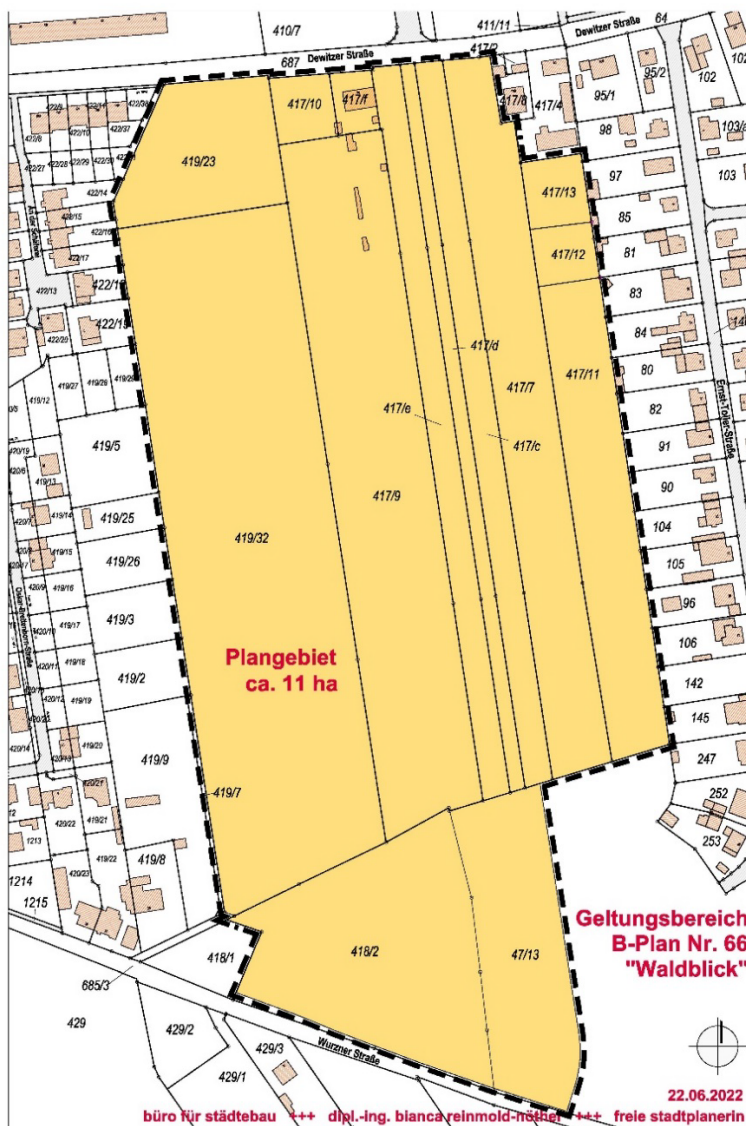


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

Der Sonstige Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme erstreckt sich über einen Teil des Flurstückes Nr. 47/13 der Gemarkung Döbitz (s. Abbildung auf der Planzeichnung).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2020

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021, die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind. Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2021 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha geschaffen werden. Mit dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Taucha's Osten sollen in größerem Umfang ackerbaulich genutzte Flächen umgenutzt und somit diesem Areal zwischen bereits vorhandener und geplanter Wohnbebauung eine diesem Standort entsprechende Nutzung zugeführt werden.

Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung zwischen der bereits vorhandenen und das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung nördlich der Dewitzer Straße und entlang der Ernst-Toller-Straße, der Oskar-Breitenborn-Straße und der Wurzner-Straße. Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept wurde bereits durch das büro für städtebau Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther erarbeitet und war Grundlage für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2022.

In Reaktion auf die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes vom 19.10.2022 und der Landesdirektion Sachsen vom 20.10.2022 wurde durch die DSK der Bedarf für die umfangreichen Wohnbauflächen im vorliegenden Bebauungsplan nachgewiesen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist im Folgenden zusammengefasst (Quelle: Wohnbauflächenbedarfsnachweis der DSK vom 24.03.2023 - Fazit, s Anlage 8):

„Zusammenfassend lässt sich auf Basis der Berechnungen zum Wohnraumflächenbedarf festhalten, dass die Schaffung bis zu 1.762 neuen Wohneinheiten bis 2030 den realistisch möglichen Bedarfen entsprechen. Erst bei darüberhinausgehender Zahl neuer Wohneinheiten würde eine Überkapazität entstehen.

Die Stadt verfügt derzeit mit den vorhanden und in Planung befindlichen B-Plänen sowie den denkbaren Nachverdichtungen und Sanierungen über die Möglichkeit etwa 880 Wohneinheiten neu zu schaffen. Hinzu kommen die geschätzten 300 Wohneinheiten im B-Plan-Gebiet Nr. 66 „Waldblick“ was einer Gesamtsumme von 1.180 WE entspricht.

Diese Gesamtsumme liegt deutlich unter dem benannten Maximalwert als auch unter dem Mittelwert der beiden Szenarien.

Demzufolge ist festzuhalten, dass unter den aktuellen Voraussetzungen mit der Ausweisung des B-Plan-Gebietes Nr. 66 „Waldblick“ konkrete Bedarfe bedient und keine Überkapazitäten generiert werden. Weiterhin lassen sich die vorhandenen Bedarfe nicht mit bereits bebauten Flächen decken, weswegen die Inanspruchnahme unbebauter Flächen notwendig ist. Die vorgesehenen Bebauungsstrukturen decken zu dem die Bedarfe unterschiedlicher Segmente des Wohnungsmarktes sowohl hinsichtlich der Nutzungsart (Selbstnutzung, Vermietung) als auch bezüglich der Wohnqualitäten (verschiedene Haus-/Wohnungstypen). Die Ausweisung des B-Plan-Gebietes bedient nach aktuellem Stand die qualitative und quantitative Wohnraumnachfrage.“

Mit diesem Nachweis kann für das Vorhaben eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung hergestellt und die Notwendigkeit der Inanspruchnahme unbebauter Flächen untersetzt werden.

So fügt sich das neue Wohngebiet entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha werden aus planerischer Sicht dadurch nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfährt dieser Bereich durch die neue Wohnbebauung mit Hausgärten und umfangreichen Begrünungsmaßnahmen eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als ‚Fläche für Landwirtschaft‘ ausgewiesen.

In der 3. Änderung des FNP ist die betreffende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt (Änderungsbereich 41, s. Seite 4 des GOP). Somit wird vorliegender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im Osten von Taucha und erstreckt sich über heute landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen der Dewitzer Straße im Norden und der Wurzner Straße im Süden. Im Osten und Westen grenzen gewachsene Wohngebiete an und nördlich des Plangebietes liegt der erst kürzlich rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“, der neben dem ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ im Norden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzt. Im Süden entlang der Wurzner Straße stehen Wohnhäuser, z. T. auch mit gewerblicher Nutzung. Das Gelände ist nach Nordosten geneigt. Die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 126 m NHN und 131 m NHN.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG „Partheaue Marchern“ und muss aus diesem ausgegliedert werden.

Auf Grund der Nähe des Bebauungsplangebietes zum FFH-Gebiet SCI 212 „Partheaue“ wurde durch das Büro TerralN Leipzig eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung kann festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Gebietes insbesondere der Lebensraumtypen 3260 und 6510, die in einem Abstand von mindestens 150 m zur Erschließungsstraße bzw. 250 m zum Bebauungsplangebiet vorkommen, sowie eine Beeinträchtigung des Fischotters, von Bitterling und Schlammpeitzger, die in diesem Abschnitt der Parthe Habitats haben, ausgeschlossen werden können. Auch bei einer erforderlichen Berücksichtigung kumulativer Wirkungen durch andere Bauvorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensraumtypen (LRT) 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation) und 6510 (Flachland-Mähwiesen) und des Fischotters, des Schlammpeitzgers und des Bitterlings.

3.2 Verkehr

(vergl. die als Anlage 9 beigefügte Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes wird über eine Verbindungsstraße zwischen der Dewitzer Straße im Norden und der Wurzener Straße im Süden erfolgen. Dabei wird die Anbindung des o. g. Plangebietes an die Dewitzer Straße so angepasst, dass diese gegenüber der Anbindung des Wohngebietes „Gartenstadt“ an die Dewitzer Straße liegt.

Im Weiteren erfolgt die Erschließung des Wohngebietes über drei Ringstraßen, an die sich im westlichen Teil vier Stichstraßen anschließen. Ungefähr in der Mitte des Gebietes im Bereich der großzügigen öffentlichen Grünfläche sind beidseitig am Fahrbahnrand der Nord-Süd-Spange Haltestellen für den Busverkehr eingeordnet. Diese werden gemäß den Richtlinien der zuständigen Verkehrsbetriebe ausgebaut.

Die Trassierung des Straßennetzes erfolgte unter folgenden Gesichtspunkten:

1. Die Haupteerschließungsstraße folgt in den Vorgaben einer Haupteerschließungsstraße mit Verbindungsfunktion.
2. Die geplanten Kurvenradien, Fahrbahnbreite sowie die Anordnung eines einseitigen Rad-Gehweges entsprechen fahrdynamisch der Verbindungsfunktion Eilenburger Straße (B 87) und Wurzener Straße.
3. Entsprechend der Trassierung der Haupteerschließungsstraße ist nur ein Befahren mit verminderter Geschwindigkeit möglich und gewährleistet trotz Verbindungsfunktion die Verkehrssicherheit in einem Wohngebiet.
4. Bei der Trassierung der Wohngebietsstraßen wurde darauf geachtet, dass keine längeren Fahrbahnabschnitte entstehen, die eine höhere Geschwindigkeit erlauben. In den geraden Bereichen werden innerhalb des Straßenprofils gepflasterte Längsparker angeordnet, die auf Grund der damit entstehenden Einengungen verkehrsdämpfend wirken.

Das gesamte Wohnstraßennetz mit den geplanten Kurvenradien kann als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden, so dass im gesamten Wohngebiet eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach RStO12 in den Belastungsklassen 1,0 (Haupteerschließungsstraße) und 0,3 (Wohngebietsstraßen) in Asphaltbauweise mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (Haupteerschließungsstraße), 5,00 m bei den beiden kurzen Stiche im westlichen Teil des Plangebietes und 6,00 m bei den übrigen Straßen. Entlang der Haupteerschließungsstraße ist östlich ein 2,50 m breiter Rad- Gehweg und ein 3,00 m breiter Grünstreifen angeordnet und westlich 2,00 m breite Stellflächen für Längsparker, ein 1,50 m breiter Gehweg und ein 3,00 m breiter Grünstreifen angeordnet.

Die Fahrbahnen erhalten ein einseitiges Gefälle in Richtung Entwässerungsrinne. Die Oberflächenentwässerung erfolgt dann über Straßenabläufe in das geplante Regenwassernetz.

Bei der Fahrbahnauslegung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

ÖPNV

Das Planungsgebiet wird derzeit nur randseitig durch den ÖPNV tangiert. Über die Dewitzer Straße verkehrt die von den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) GmbH betriebene Buslinie **175** (Sommerfeld <> Panitzsch <> Dewitz <> S-Bf. Taucha), die im nördlichen Bereich des Plangebietes die Bushaltestelle „Taucha, An der Schäferlei“ bedient.

Über die südlich an das Plangebiet angrenzende Wurzner Straße verkehrt die ebenfalls von der LVB betriebene Buslinie **173** (S-Bf. Borsdorf <> Panitzsch <> Plösz <> Taucha, Klebendorfer Str.), welche wie die Buslinie 175 i.d.R. werktags im Tagesverkehr in einem annähernden 60-Minuten-Takt verkehrt und die Bushaltestelle „Taucha, Am Schmiedehöfchen“ bedient.

Auf Grund der Lage der Haltestellen der Buslinien 173 und 175 kann das Planungsgebiet als nicht ausreichend vom ÖPNV erschlossen angesehen werden.

Die 6,50 m breite Dimensionierung der Verkehrsanlage (Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung) ermöglicht eine von der LVB vorgeschlagene Anpassung der Linienführung der Buslinie 173. Damit verbunden ist dann eine Auflassung der Haltestelle „Am Schmiedehöfchen“ in der Wurzner Straße.

3.3 Tiefbautechnische Erschließung

(s. Anlage 8: Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

3.3.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem im freien Gefälle erfolgen.

Schmutzwasserkanal

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Dewitzer Straße einzuleiten. Eine Begrenzung für die Schmutzwassereintragsmengen wurde nicht vorgegeben.

Da noch keine genauen Einwohnerzahlen vorliegen wurde der Schmutzwasserkanal erfahrungsgemäß in der Nennweite DN 200/DN 250 PP geplant. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt der hydraulische Nachweis der Schmutzwasserleitung.

Regenwasser

Das Erschließungsziel ist das Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu belassen und somit das bestehende Entwässerungsnetz nicht zu belasten. Eine flächendeckende Versickerung ist nicht möglich. Deshalb wurde am einzigen Standort, wo laut Baugrundgutachten eine Versickerung möglich ist, ein Versickerungsbecken eingeordnet. Dieses wird im Rahmen der weiteren Planung bemessen.

Zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im gesamten Plangebiet Regenwasserleitungen im freien Gefälle verlegt. Diese werden in alle Straßen des Wohngebietes verlegt. Die Kanäle wurden anhand des vorliegenden Bebauungskonzeptes vorbemessen, eine detaillierte Rohrdimensionierung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

Als Rohrmaterial wird weitestgehend Stahlbeton DN 300 – 600 verwendet.

3.3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine zu verlegende Stichleitung welche nördlich an die vorhandene Leitung (VW 250 GG) der Leipziger Wasserwerke in der Dewitzer Straße und südlich an die vorhandene Trinkwasserleitung (VW 150 St) in der Wurzner Straße angebunden wird.

Innerhalb des betrachteten Wohngebietes werden in den von der Haupterschließungsstraße ausgehenden Seitenstraßen ebenfalls Leitungen verlegt, um die Trinkwasserversorgung im gesamten Plangebiet zu gewährleisten.

Des Weiteren ist die vorhandene Trinkwasserleitung (HW 400 AZ) welche von Nord nach Süd quer durch das geplante Baugebiet verläuft abzubauen bzw. rückzubauen und in die Haupterschließungsstraße umzuverlegen.

Die Löschwasserversorgung ist auf Grund des umliegenden Trinkwassernetzes gewährleistet. Im weiteren Planungsverlauf ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Die Hinweise der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) in der Stellungnahme vom 14.09.2023 sind vom Erschließungsplaner Ingenieurbüro Hirsch zur Kenntnisnahme genommen worden und finden bei der Umsetzung in der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter Berücksichtigung.

3.3.3 Fernmelde-, Energie- und Gasversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Energie sind über das vorhandene Netz der Telekom und das Netz der MITNETZ Strom / Gas in der Dewitzer Straße möglich.

In allen öffentlichen Straßen ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung geplant. Die genaue Anzahl sowie die Form und Gestaltung der Straßenbeleuchtung erfolgt in den weiteren Planungsphasen.

Die vorhandene Gasleitung (PN 4 150 ST 1968), welche von Nord nach Süd quer durch das geplante Baugebiet verlief, wurde bereits in den Korridor der geplanten Haupterschließungsstraße umverlegt und ist bei Bedarf zurückzubauen.

3.4 Hydrologie

(s. Anlage 7: Hydrologischer Kurzbericht vom Ingenieurbüro IUH GmbH)

Das Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH wurde durch die GBV – Grundbesitz- und Verwaltungsgesellschaft im Juni 2020 beauftragt, für das zu erschließende Wohngebiet ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser zu erarbeiten.

Im Ergebnis bestehen günstige Bedingungen im nordwestlichen Bereich des Baugebietes, wo die Sickerschicht flurnah, ohne bindige Überdeckung ansteht. Dieses Areal eignet sich bevorzugt für eine zentrale Versickerungslösung, so dass hier das geplante Versickerungsbecken angeordnet wurde und im B-Plan entsprechend festgesetzt ist.

Der Mutterboden (Schicht 1) im Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bei moderaten Wassermengen (Bereich von Einfamilienhäusern) über Sickermulden geeignet. Die tatsächliche Umsetzbarkeit (ausreichend mächtiger Sickerraum, Flächenverfügbarkeit und k_f -Wert) ist ggf. im Einzelfall zu prüfen.

Bei Bedarf können zusätzliche Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenklarbecken/Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle) in Betracht gezogen werden, über die das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt abgeschlagen werden kann.

Die Rückhaltekapazitäten können auch grundstücksbezogen erhöht werden, z.B. durch den Einbau von Zisternen. Die Nutzung von Regenwasser zur Bereitstellung von Löschwasser und Brauchwasser wird empfohlen.

Von Seiten des Ingenieurbüros werden im Zuge der weiteren Planung folgende weiterführenden Untersuchungen empfohlen:

- Errichtung von 3 temporären Grundwassermessstellen zur Messung des Grundwasserspiegels und Konkretisierung der Bemessungswasserspiegellagen
- vertiefende, objektbezogene geotechnische und hydrogeologische Untersuchungen

3.5 Ausgliederung aus LSG „Partheaue-Machern“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet i. S. d. § 26 BNatSchG „Partheaue-Machern“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“ im Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfordert die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 SächsNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die spätere Nutzung als Wohnstandort den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 BNatSchG als den höherrangigen Regelungen widersprechen.

Ein entsprechender Ausgliederungsantrag wurde im Februar dieses Jahres von der Stadt Taucha gestellt. Dabei ist die Waldfläche im Süden des Geltungsbereiches mit den angrenzenden Maßnahmenflächen (s. Abbildung 5 und 6 des Antrages) nicht Teil der Antragsfläche, da sie entsprechend der Schutzziele des LSG erhalten bzw. entwickelt werden. Zudem verbleiben ein Parkplatz und ein Teil eines Gartens an der Wurzner Straße im LSG. Die Antragsfläche, die die geplanten Baugrundstücke und die Erschließungsstraße umfasst, weist eine Größe von ca. 9,01 ha auf.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 418/2) befindet sich ein kleiner Wald mit vielfältigen Saumstrukturen, die als Maßnahmenflächen festgesetzt werden.

Südlich der Straße ‚Am Winneberg‘ ist das FFH-Gebiet „Partheaue“ gelegen. Um die Auswirkungen auf das rund 300 m entfernte FFH-Gebiet zu prüfen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Neben der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Waldblick“ noch ein Umweltbericht und Grünordnungsplan (vergl. Anlage 1) sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (vergl. Anlage 3) erstellt.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die hohe Bedeutung der Stadt Taucha als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Taucha neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Taucha ist daher nach wie vor hoch. Dem gegenüber steht dagegen ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Denn konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung (Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien) der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll dieser innerörtliche Bereich als ein weiterer Wohnstandort mit attraktiven Frei- und Aufenthaltsbereichen entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“ erforderlich.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Taucha auszuschöpfen und dem Grundsatz „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ Rechnung zu tragen. Dieses von – wie bereits oben aufgeführt – gewachsenen Wohngebieten eingerahmte Areal innerhalb der Ortslage von Taucha soll als ein weiterer attraktiver Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes von Taucha entwickelt werden. Hierzu wurde 2021 bis 2023 durch das büro für städtebau –

dipl.-ing. bianca reinhold-nöther aus Machern ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet (s. Anlage 10).

Dieser ist Grundlage für die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes. Besondere Berücksichtigung fanden dabei ökologische, energiesparende, wassersensible, nachhaltige und wirtschaftliche Aspekte. Darüber hinaus floss aufgrund des sich verändernden Klimas und zunehmender Wetterextreme auch das Konzept der sog. „Schwammstadt“ mit ein. Das heißt u. a.:

- Versiegelung reduzieren,
- mehr Grünanlagen, bepflanzte Dächer und Fassaden,
- Grünstreifen/Baumallee entlang der Haupteinfahrtsstraße,
- großzügige Bepflanzung der privaten Grundstücke,
- klimafreundliche und kostengünstige Erschließung

BEBAUUNGSKONZEPT

Bei der Bebauung des künftigen Wohngebietes wird eine aufgelockerte Baustruktur mit Grünräumen zwischen der Wohnbebauung angestrebt, die angesichts der steigenden Temperaturen im Rahmen des Klimawandels eine gute Durchlüftung des neuen Wohnquartiers gewährleisten soll (Stichwort: ‚Klimaanpassung‘). Stadtbäume, vor allem entlang der Haupteinfahrtsstraße (Ausbildung einer Allee) sollen Schatten spenden und zusammen mit öffentlichen Grünflächen, den privaten Gärten und weiteren Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung und Reduzierung der Versiegelungsintensität, das Kleinklima positiv beeinflussen sowie das öffentliche Straßenbild stadtgestalterisch aufwerten.

Ungefähr in der Mitte des Plangebietes ist die Anlage eines öffentlichen ‚klimagerechten Platzes‘ geplant. Hier sollen Baumgruppen zu beiden Platzseiten Schatten spenden und Windwirbel bremsen. Eine offenporig gestaltete Fläche des Platzes soll eine Versickerung des Regenwassers begünstigen und Auslässe für z. B. Gräser-Beete ermöglichen.

Geplant ist die offene Bauweise, das heißt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und nicht länger als 50 m sein dürfen. Dabei wird eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Der Geschosswohnungsbau soll sich unter Aufnahme der dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser entlang der Dewitzer Straße erstrecken und ggf. entlang eines Teiles der Nord-Süd-Tangente. Innerhalb des Plangebietes könnte sich dann die Bebauung zu Reihen- und Doppelhäusern und zu den Rändern des künftigen Wohngebietes zu freistehenden Einfamilienhäusern auflockern. Ein Verzicht auf Einfriedungen und Heckenpflanzungen im vorderen Teil der Grundstücke zum öffentlichen (Straßen-) Raum hin soll dabei die lockere und offene Baustruktur unterstreichen.

Im Süden zu dem kleinen Wäldchen hin ist der erforderliche Waldabstand von 30 m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten.

Die künftige Bebauung soll sich in ihrer Kubatur und Höhe an den umliegenden Wohnhäusern orientieren, so dass die Geschosigkeit auf maximal 2 (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und 4 (Mehrfamilienhaus) Vollgeschosse beschränkt werden soll. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Die Größe der Bauplätze könnte durchschnittlich bei 600 m² für Einzel- und Doppelhäuser liegen, für Reihenhäuser durchschnittlich bei 300 m² und für Mehrfamilienhäuser bei durchschnittlich 1.000 m².

Ein wichtiger Aspekt bei anstehender Planung soll die Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraumes sein. So sollen in diesem neuen Wohnquartier die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und

die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sowie die unterschiedlichen Haustypen das Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich machen.

GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Plangebiet gliedert sich in einen südlichen Bereich, in dem der Erhalt und die Entwicklung hochwertiger ökologischer Biotope und Strukturen im Vordergrund stehen und den nördlichen Bereich, der in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten ist. Beide Bereiche werden über zwei 3 m breite Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße miteinander verbunden und verzahnt.

Die im südlichen Bereich vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche (Wald und angrenzende Saumstrukturen) werden vollständig erhalten und gesichert (Festsetzung als Maßnahmefläche M1).

Mit der westlichen Maßnahmefläche M2 wird die Fläche M1 erweitert und gestärkt. Durch Erhalt und Anlage verschiedener Biotoptypen wird die Struktur- und Artenvielfalt erhöht. Bestehende Park- und Lagerfläche werden entsiegelt und zu Wald entwickelt. Vorhandene Baumgruppen werden erhalten. Zum nördlich angrenzenden geplanten Wohngebiet wird eine artenreiche Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Mit den Maßnahmeflächen M1 und M2 wird der Grünstreifen zur Partheaue fortgesetzt, so dass die Voraussetzungen zur Entwicklung eines starken gehölz- und offenlanddominierten Biotopverbundes zwischen Winneberg im Osten und Weinberg im Westen geschaffen werden, dessen vielfältige positiven Wirkungen weit über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Östlich der geplanten Erschließungsstraße wird im südlichen Bereich eine Baumreihe in einem drei Meter breiten Grünstreifen angelegt. Baumreihe und Grünstreifen setzen sich nach Norden in das Wohngebiet hinein bis zur Dewitzer Straße fort, wobei sich der Abstand zwischen den Bäumen auf 9-10 m verdichtet. Zudem wird ein weiterer drei Meter breiter Grünstreifen mit Baumanpflanzungen auf der westlichen Straßenseite angelegt, so dass die Erschließungsstraße von einer Allee begleitet wird. Durch die großzügigen, durchgehenden und baumbestandenen Grünstreifen erhält das geplante Wohngebiet eine starke „Grüne Achse“. Etwa in der Mitte des geplanten Wohngebiets weitet sich der beidseitige Grünstreifen zu einer kleinen baumbestandenen Wiese und lockert die durchgehende Alleestruktur auf. Die Grüne Achse verleiht dem Plangebiet eine besondere Qualität und Unverwechselbarkeit. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen insbesondere zur Erhöhung der Artenvielfalt werden in den Grünstreifen artenreichen Wiesen angesät und extensiv gepflegt. Die Baumartenauswahl berücksichtigt Empfehlungen zur Eignung hinsichtlich der erwarteten klimatischen Veränderungen, insbesondere der Trockenresistenz.

Ein Teil des Baumbestandes in den vorhandenen Gärten an der Dewitzer Straße wird erhalten und in die Gestaltung der zukünftigen privaten Grünfläche PG1 integriert.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen stehen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung im Vordergrund. Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Vegetationsflächen zulässig, Versiegelungen sind unzulässig. Vegetationsflächen sind unversiegelte, versickerungsfähige mit Pflanzen bestandene Flächen. „Schottergärten“ sind keine Vegetationsflächen. Je angefangene 500 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen soll einerseits das neue Wohngebiet durch vertikale Freiraumstrukturen auflockern und optisch beleben. Andererseits tragen Laubbäume und Sträucher zum angestrebten durchgrüneten Charakter des neuen Wohngebietes bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Damit kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Dachflächen von Carports sowie fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Gärten zu verwenden. Die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen kann aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht in den Grundstücksflächen versickert werden. Allerdings wurde nach Durchführung von Bohrungen ein Bereich gefunden, in dem versickerungsfähige Substrate anstehen. Hier wird ein Versickerungsbecken angelegt, in welches das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsflächen eingeleitet wird. Die Dimensionierung erfolgt so, dass das Niederschlagswasser vollständig aufgenommen werden kann und versickert. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation oder Vorflut. Somit wird das neue Wohngebiet weniger abflusswirksam und belastet nicht zusätzlich das umliegende Kanalnetz der Stadt Taucha.

Diese Maßnahmen unterstreichen den mit dem Bebauungsplan Nr. 66 „Waldblick“ angestrebten klimafreundlichen Charakter des Plangebietes.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Waldblick" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung
5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 66 "Waldblick" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 36.500 m ² (WA mit GRZ 0,3 = 1,59 ha / WA mit GRZ 0,4 = 2,06 ha) davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 33.100 m ² davon Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (GFL) ca. 32 m ²	69.600 m ²	65 %
Verkehrsflächen davon öffentliche Verkehrsfläche ca. 10.177 m ² davon private Verkehrsflächen ca. 297 m ² davon öffentliche Stellplätze ca. 414 m ² davon öffentlicher Parkplatz ca. 415 m ² davon öffentliche Fuß- und Radwege ca. 2.787 m ² davon Bushaltestelle ca. 184 m ²	14.274 m ²	13 %
Grünflächen davon öffentliche Grünflächen ca. 3.273 m ² davon private Grünflächen ca. 1.175 m ²	5.158 m ²	5 %
Versickerungsbecken	2.236 m ²	2 %
Maßnahmeflächen (M1 und M2)	16.012 m ²	15 %
Plangebietsgröße	107.280 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur von Wohngebieten sowie dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 bis WA 15 festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße entsprechen u. a. der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und lehnen sich an die das Plangebiet umgebende und im Norden geplante Bebauung an.

Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 11, WA 14 und WA 15 (geplante Mehrfamilienhäuser) wird die Anzahl der Geschosse aus städtebaulicher Sicht zwingend festgesetzt. Darüber hinaus ist in diesen Teilen die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses explizit gewünscht. Damit soll die im voranstehenden Pkt. 4.2 der Begründung beschriebene Gliederung der Bebauung mit der sog. „Starken Mitte“ und die angestrebte eigene Identität des neuen Wohngebietes erreicht werden.

Auch innerhalb des Baugebietes WA 2 wird die Anzahl der Geschosse aus städtebaulicher Sicht zwingend festgesetzt. Denn hier wird als Übergang von den Mehrfamilienhäusern (WA 1 und WA 4) zu der offenen Bauweise in den Baugebieten WA 3 und WA 5 eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern angestrebt.

Mit den gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Wohnbebauung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Daneben sollen über die viergeschossige Eckbebauung im Einmündungsbereich von der Dewitzer Straße in das Plangebiet im Norden sowie im südlichen Teil mit den zwei geplanten dreigeschossigen Wohn-/Stadthäusern unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten jeweils eine Art Torsituation zu dem neu geplanten Wohngebiet „Waldblick“ entstehen.

Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild werden durch das neue Wohngebiet aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt werden.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und sonstigen Gebäuden und baulichen Anlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3.00 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke - gewährleistet.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Baugebieten Baugebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 11, WA 13.1, WA 14 und WA 15 in Anlehnung an die freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Ernst-Toller- und Oskar-Breitenborn-Straße ebenso nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit soll die gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch großzügigere Grundstückszuschnitte hier einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel die Bebauung zu den Rändern des Plangebietes hin aufzulockern.

Demgegenüber soll sich die Bebauung zur Mitte hin verdichten, so dass hier Einzel- und Doppelhäuser und auch Reihenhäuser errichtet werden können.

Mit diesen Festsetzungen soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohnstandortes gesichert und der Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen gedeckt werden.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Dewitzer Straße sowie in deren Einmündungsbereich in die neu geplante Haupterschließungsstraße sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien gemäß § 23

Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die Dewitzer Straße zusammen mit den zwingend festgesetzten 4 Vollgeschossen baulich gefasst und der Einmündungsbereich als eine Art Torsituation städtebaulich betont werden.

Im übrigen Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen sämtlicher Baufelder eine sehr hohe Flexibilität bei der Anordnung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem Quartier in Taucha's östlichem Stadtgebiet.

Nebenanlagen – außer Stellplätze, Carports und Garagen - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit hier die seitlichen Grenzabstände frei von Bebauung bleiben und so die gewünschte offene Baustruktur erreicht wird. Damit fügt sich die geplante Neubebauung aus städtebaulicher Sicht gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze, Carports und Garagen sind außer- wie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes reduziert wird, müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

5.4 Nebenanlagen

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

5.5 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Zufahrten

Da das größte Verkehrsaufkommen über die Haupteinfahrtsstraße zu erwarten ist, wird für diesen Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,50 m festgesetzt.

Weitere Erläuterungen siehe vorangestellten Pkt. 3.2 der Begründung.

Die im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzten zwei kurzen Stichstraßen dienen den daran angrenzenden Grundstückseigentümern als Grundstückszufahrt und -zugang. Südlich davon sind Standflächen für Abfallbehälter vorgesehen, damit diese nicht im Straßenraum stehen und zu Behinderungen führen.

Für den Bereich zwischen den Baugebieten WA 4 und WA 6 sollen maximal drei Grundstückszufahrten zulässig sein. Im übrigen Plangebiet kann die Erschließung der Grundstücke von den geplanten Nebenstraßen aus erfolgen. Und im Norden erfolgt die Erschließung von der Dewitzer Straße aus. Somit wird es nur zu geringfügigen Störungen durch Ein- und Ausfahrten entlang der Haupteinfahrtsstraße kommen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass – die Zustimmung der Kreisverwaltung vorausgesetzt - beabsichtigt ist, im Süden des Plangebietes eine Querungshilfe über die Würzner Straße zu schaffen.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend der Stellungnahme der MITNETZ Strom vom 19.03.2024 zu Nieder- und Mittelspannungsanlagen werden voraussichtlich zwei Stationen benötigt. Diese sind in der Planzeichnung in der Mitte des Baugebietes zeichnerisch festgesetzt. Durch deren Verortung innerhalb der öffentlichen Grünflächen und angrenzend an öffentliche Fußwege bzw. öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zugänglichkeit u. a. zu Wartungszwecken jederzeit gewährleistet.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

ÖG1: „Grüne Bänder“

Die „Grünen Bänder“ verleihen dem zukünftigen Wohngebiet eine besondere Qualität und Unverwechselbarkeit. Beidseits der Erschließungsstraße werden 3 m breite Grünstreifen mit Baumanpflanzungen angelegt. Diese Grünstreifen werden das zukünftige Wohngebiet in besonderer Weise prägen und geben der Straße einen großzügigen Alleecharakter. Zudem sind die Grünstreifen mit einer Breite 3 Metern so dimensioniert, dass sie ökologische Verbundfunktionen übernehmen. Durch die großzügigen, durchgehenden und baumbestandenen Grünstreifen erhält das geplante Wohngebiet eine starke „Grüne Achse“. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen insbesondere zur Erhöhung der Artenvielfalt werden in den Grünstreifen artenreichen Wiesen angesät und extensiv gepflegt.

Die „Grünen Bänder“ bestehen aus Bäumen und Wiesen. Strauchanpflanzungen sind nicht zulässig, damit sich ein offener, „durchsichtiger“ Charakter entwickelt, der den Alleeraum als Ganzes wahrnehmbar macht. Die Grünen Bänder sollen verbindend wirken und nicht abschottend.

Die Baumartenauswahl berücksichtigt Empfehlungen zur Eignung hinsichtlich der erwarteten klimatischen Veränderungen, insbesondere der Trockenresistenz, setzt aber weiterhin auf die Verwendung heimischer Arten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets beschränkt sich die straßenbegleitende Baumreihe in dem 3 Meter breiten Grünstreifen auf die östliche Seite, da auf der westlichen Seite der vorhandene Wald die Straße begrenzt. Der festgesetzte Pflanzabstand der Bäume von 12-14 m sichert die Entwicklung einer lockern Baumreihe, die in die östlich anschließende Landschaft bzw. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen überleitet.

Baumreihe und Grünstreifen setzen sich nach Norden in das Wohngebiet hinein bis zur Dewitzer Straße fort, wobei sich der Abstand zwischen den Bäumen auf 9-10 m verdichtet. Dies entspricht dem urbaneren Charakter dieses Abschnittes. Zudem wird ein weiterer drei Meter breiter Grünstreifen mit Baumanpflanzungen auf der westlichen Straßenseite angelegt, so dass die Erschließungsstraße von einer Allee begleitet wird. Die Baumstandorte werden nicht plangrafisch festgesetzt, um mögliche Zufahrten einordnen zu können. Die Festsetzung der Anzahl Bäume im jeweiligen Abschnitt sichert die Mindestanzahl der Baumanpflanzungen. Die Erlebbarkeit der linearen Grünflächen („Grünen Bänder“) ist durch separate Fuß- und Radwege, die von der Straßenverkehrsfläche abgetrennt sind, gesichert.

Das angesäte artenreiche Grünland ist ein- bis zwei Mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut verbleibt in der Fläche. Dadurch kommen die angesäten Gräser und Kräuter zur Blüte und können sich in der Fläche vermehren. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

ÖG 2: „Grüne Mitte“

Etwa in der Mitte des geplanten Wohngebiets weitet sich der beidseitige Grünstreifen zu einer kleinen baumbestandenen Wiese auf und durchbricht die durchgehende Alleestruktur. Die Aufweitung der linearen Grünflächen markiert das Zentrum des Wohngebiets. Der geschwungene

Straßenverlauf unterstreicht die Besonderheit des Quartierzentrums und fordert zu besonders aufmerksamer und langsamer Fahrweise auf.

Versiegelungen und Flächenbefestigungen sind innerhalb der ÖG 2 „Grüne Mitte“ in begrenztem Umfang möglich, um hier Wegeverbindungen und Sitzgelegenheiten zur Verfügung zu stellen, die zum Verweilen einladen und Aufenthaltsqualität schaffen.

Die Begründung der Festsetzungen für die Anlage, Gestaltung und Pflege der Wiesen und Bäume in der „Grünen Mitte“ entsprechen der für die „Grünen Bänder“ ÖG1.

Öffentlicher Spielplatz

Im Norden des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz geplant. Hierfür wird ein entsprechender Gestaltungsplan erstellt.

Private Grünflächen

PG 1

PG 1 nimmt Teile der bestehenden Gärten an der Dewitzer Straße auf. Die private Grünfläche wird den angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, um vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern. Die Anlage von Wegen und Sitzgelegenheiten ist möglich, wird aber begrenzt, um einen hohen Anteil an Vegetationsflächen zu fördern. Vegetationsflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser, wirken der Aufheizung entgegen, spenden Schatten mit positiven Wirkungen auf das Lokalklima. Die Festsetzung zur Anlage und Pflege von artenreichem Grünland ermöglicht die Schaffung von begeh- und bespielbaren Flächen bei gleichzeitig hoher Artenvielfalt.

PG 2

PG 2 nimmt den bestehenden Garten an der Wurzner Straße auf. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, Gärten durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Die Anlage von Wegen und Versiegelungen ist möglich, wird aber begrenzt, um einen hohen Anteil an Vegetationsflächen zu fördern. Vegetationsflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser, wirken der Aufheizung entgegen, spenden Schatten mit positiven Wirkungen auf das Lokalklima. Die Festsetzung zur Anlage und Pflege von artenreichem Grünland ermöglicht die Schaffung von begeh- und bespielbaren Flächen bei gleichzeitig hoher Artenvielfalt.

5.8 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Bodens kann das zukünftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht innerhalb der Grundstücksflächen versickern. Allerdings wurde nach Durchführung von Bohrungen im nördlichen Teil ein Bereich erkundet, in dem versickerungsfähige Substrate anstehen (s. voranstehenden Pkt. 3.4). Hier wird ein Versickerungsbecken angelegt, in welches das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsflächen eingeleitet wird. Die Dimensionierung erfolgt so, dass das Niederschlagswasser vollständig aufgenommen werden kann und versickert. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

Innerhalb der Versickerungsmulde erfolgt eine Ansaat von artenreichem Grünland, das durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr gepflegt wird. Die maximal zweimalige Mahd im Jahr ermöglicht das Aussamen der Pflanzen und verhindert das Aufkommen von Gehölzen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Beckens erhalten bleibt.

Aufgrund seiner Lage an der Haupteerschließungs- und geplanten Ringstraße ist eine schnelle Zugänglichkeit zu Wartungszwecken und zur Pflege dieser Fläche gesichert.

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

Maßnahmenfläche M1: Erhalt und Anlage von Wald und Ruderalvegetation

Die Festsetzung dient dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung des festgestellten Waldes sowie der angrenzenden Saum- und Ruderalstrukturen. Hier haben sich wertvolle und verschiedene vielfältige Biotoptypen und Lebensräume entwickelt, deren Erhalt mit Festsetzung planungsrechtlich gesichert ist.

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des Waldes gelten die Vorschriften zur Bewirtschaftung des Waldes (§§ 16-28 SächsWaldG). § 16 SächsWaldG fasst die grundsätzlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße Forstwirtschaft zusammen: „Der Waldbesitzer ist verpflichtet, den Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig (§ 17) und pfleglich, in der Regel ohne Kahlhiebe (§§ 18 bis 21), planmäßig (§ 22) und sachkundig (§ 23) sowie unter Beachtung ökologischer Grundsätze (§ 24) zu bewirtschaften, gesund, leistungsfähig und stabil zu erhalten, zu sanieren und vor Schäden zu bewahren (ordnungsgemäße Forstwirtschaft). [...]“

Die festgesetzte Fläche für Wald mit einer Größe von 1.310 m² stellt die Ersatzaufforstung dar, die im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens für den Verlust von 930 m² Wald im Geltungsbereich erforderlich wird. Mit der textlichen und plangrafischen Festsetzung wird die Ersatzaufforstung rechtlich gesichert.

Die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Arten (gebietseigene Pflanzen) verfolgt eins der wichtigsten Ziele des Naturschutzes: den Erhalt der natürlichen biologischen Vielfalt. Die genetische Vielfalt als Teil der Biodiversität ist eine Voraussetzung für die Wahrung der Anpassungsfähigkeit von Arten. Die Verwendung gebietseigenen Saat- und Pflanzguts leistet dabei einen Beitrag zur Erhaltung der innerartlichen Vielfalt.

Erhalt und Sicherung der Maßnahmenfläche M1 steht im direkten Zusammenhang mit den Maßnahmen in der Maßnahmenfläche M2 sowie den östlich angrenzenden Maßnahmenflächen: Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Gehölmantels mit großzügigen Saumstrukturen am Rand der Partheaue, um eine neue hochwertige Landschaftsstruktur zu schaffen als Stärkung des Landschaftsraums Partheaue.

Maßnahmenfläche M2: Gehölzfläche und Offenland

Die neu anzulegenden Biotope bewirken eine deutliche Steigerung des ökologischen Wertes auf den betroffenen, derzeit versiegelten Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche M2. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes mit Altlasten erfolgt nach der Entsiegelung eine Anschüttung von mindestens 50 cm Oberboden. Somit kann wegen der dann gegebenen guten Nährstoffversorgung auf das Anpflanzen von Pioniergehölzen verzichtet werden und direkt anspruchsvolle Straucharten angepflanzt werden.

Es werden Biotope geschaffen, die an die potenzielle natürliche Vegetation angelehnt sind. Zwar wird kein Linden-Hainbuchen-Laubwald angelegt, aber es werden Biotope hergestellt, die Bestandteil der potenziellen natürlichen Vegetation sind. Die Strauchanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten bilden den Übergang zwischen Wald und Siedlung. Die Entwicklung von Wald wird hier nicht angestrebt, um Konflikte mit bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung zu vermeiden.

Da ausschließlich heimische standortgerechte Arten (siehe Pflanzenliste im Anhang) verwendet werden, können die Gehölzgruppen ohne besonderen Pflegeaufwand ihren hohen ökologischen Wert entfalten. Die Gehölzanpflanzungen sind in den ersten Jahren gegen Wildverbiss durch einen Zaun zu schützen. Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege stehen besonders das Wässern und das Ersetzen von möglicherweise ausgefallenen Pflanzen im Vordergrund. Wenn die Gehölze nach etwa fünf Jahren eingewachsen sind, wird der Zaun entfernt. Das angesäte artenreiche Grünland ist ein- bis zwei Mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut verbleibt in der Fläche. Dadurch kommen die angesäten Gräser und Kräuter zur Blüte und können sich in der Fläche vermehren. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Befestigung von Oberflächen

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden / wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrassen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung, da sich diese Flächen weniger stark aufheizen. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Auf voll versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer werden aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet gesammelt und in das Versickerungsbecken abgeleitet.

Nutzung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser verfolgt das Ziel, so viel Niederschlagswasser wie möglich innerhalb des Plangebiets zu belassen. Da das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden kann, ist es zu sammeln und zu speichern. Es kann z.B. in Zisternen gesammelt werden und in trockenen Jahreszeiten für die Bewässerung von Vegetationsflächen genutzt werden. Damit verbleibt das Wasser im Plangebiet und es werden Entwässerungssysteme entlastet bzw. können in reduzierter Form hergestellt werden.

Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

Zum Schutz der Artengruppen der Säugetiere, Vögel und Insekten sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Nur unter tatsächlicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sind für die genannten Artengruppen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten.

Die Festsetzung zur Bauzeitenregelung und Reglementierung von Eingriffen in Gehölzbestände dient dazu, das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Dies betrifft insbesondere das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Schädigungsverbot von Brutvögeln Falls Eingriffe in Gehölzbestände in begründeten Fällen unumgänglich sind, ist

rechtzeitig eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, welche im Vorfeld ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange prüft und allein nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten Baufreigabe erteilen kann.

Die Festsetzung zum Erhalt und zum Schutz von Gehölzbestände dient dazu, das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die in der DIN 18920 genannten Schutzmaßnahmen für Bäume, Gehölze und Vegetationsflächen sind einzuhalten.

Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung dient dazu, das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG und nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Partheaue“ zu vermeiden.

Der Einsatz von Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen ist nicht gestattet. Stattdessen sollen Natrium-Niederdrucklampen bzw. LED-Lampen zur Straßenbeleuchtung eingesetzt werden. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme kann ggf. auftretende negative Effekte auf Insekten und damit auch auf Fledermäuse verhindern bzw. erheblich reduzieren.

Die Festsetzung zur Vermeidung ungewollter Lichtabstrahlungen dient dazu, das Auslösen von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG und nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Partheaue“ zu vermeiden.

Die Zahl der Lampen und deren Bauhöhe ist möglichst gering zu halten, um Abstrahlungen aus dem Wohngebiet heraus zu minimieren. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme kann ggf. auftretende negative Effekte auf Insekten und damit auch auf Fledermäuse verhindern bzw. erheblich reduzieren.

Mit der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden. Die Fläche von 3 m² begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst.

Falls doch nachträgliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich werden oder weitergehende unvorhergesehene Eingriffe auch während der Brutzeit der Vögel erforderlich werden, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Diese kann mögliche artenschutzfachliche Konflikte frühzeitig erkennen, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Außerdem kontrolliert sie die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Das im Rahmen der Ausführungsplanung zu erarbeitende Begrünungskonzept für die Maßnahmenflächen M1 und M2 berücksichtigt die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Herstellung von Nahrungsflächen, Ansitzwarten, Habitatausstattung und mittel- bis langfristiges auch des generellen Nistplatzangebotes.

Maßnahme M1

Die Maßnahmenfläche M1 sichert den Erhalt des Waldbestandes abgesehen von dem schmalen zu beanspruchenden Streifen am Ostrand des Wäldchens. Weitere Maßnahmen sind hier vorerst nicht vorgesehen. Da der Waldbestand überhaupt sehr arm an Baumhöhlen ist, können hier ggf. Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen aufgehängt werden, um das Nistplatzangebot so lange zu sichern, bis der Baumbestand entsprechend alt ist und sich Höhlen von selbst entwickeln.

Maßnahme M2

Mit dem Erhalt der Vegetationsfläche am westlichen Rand und damit einhergehend dem Erhalt eines Großteils des Baumbestands sowie der Herstellung des Grünen Pufferstreifens im südlichen Teil des Plangebiets können Beeinträchtigungen der Tierwelt weitgehend innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden: Hier entstehen neue Lebens- und Nahrungsräume durch Anpflanzung von heimischen Gehölzen im Wechsel mit offenen Wiesenbereichen auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche.

Es ist die Anlage einer Extensivwiese auf dem nördlichen Teil der Maßnahmefläche M2 vorzunehmen. Nach Bodenvorbereitung kann auf der Extensivwiese eine Ansaatmischung standortgerechter Blühwiesen (Saatmischungen Fa. Rieger-Hofmann) ausgesät werden. Ergänzend kann hier der umgelagerte Lesesteinhaufen neu errichtet werden und ggf. noch erweitert werden.

Bei Umsetzung der oben aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dem in Pkt. 5.15.3 aufgeführten Igelerschutz ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet und im Wirkungsbereich des Vorhabens zu rechnen.

Eine besonders hohe Bedeutung kommt dabei der Vermeidungsmaßnahme „Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung“ zu. Von ihrer Umsetzung hängt entscheidend ab, ob Beeinträchtigungen insbesondere für geschützte Insekten als auch für streng geschützte Fledermausarten entstehen. Die Maßnahme stellt dabei gleichzeitig einen Vorgriff auf erwartete gesetzliche Verschärfungen und Präzisierungen durch die noch zu erlassenden Verordnungen zum neuen § 41 a BNatSchG dar und sichert die Rechtssicherheit der Investition.

Auch für den Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des benachbarten FFH-Gebietes „Partheaue“ ist der ausschließliche Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung von großer Bedeutung.

5.10 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das festgesetzte 3.50 m breite und 9.00 m lange Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im südwestlichen Teil des Plangebietes sichert die Erschließung des Eckgrundstückes im Südwesten. Zum Schutz der Leitungen ist diese Fläche von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

5.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie getroffen werden müssen

Um die Solarmindestfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu erfüllen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude – außer Garagen und Carports - zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Damit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Altlasten / Bodenschutz

Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist unter anderem das Flurstück (Flst.) 418/2 der Gemarkung Döbitz. Hier befindet sich die Altablagerung Deponie Taucha, Wurzner Straße, welche unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 74 100 374 im Sächsischen Altlastenkataster geführt wird. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine ehem. Kiesgrube, die vollständig verfüllt und im Jahr 1960 mit einer Mineralbodenschicht abgedeckt wurde.

Gemäß der grafischen Darstellung im Bebauungsplan /3/ sind dem Flst. 418/2 die Maßnahmenflächen M1 sowie M2 zugeordnet. Für M1 ist keine Nutzungsänderung vorgesehen, so dass der bestehende Wald erhalten bleibt. Die Fläche M 2 soll umgestaltet und damit entsiegelt werden.

Die ausgewiesenen Verdachtsfläche wurde hinreichend genau erkundet. Weiterführende Untersuchungen zur Abgrenzung nachgewiesener Verunreinigungen bzw. zur Präzisierung des Gefährdungspotentials sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche zukünftiger, nicht versiegelter Freiflächen eine ausreichend mächtige Schicht an schadstofffreiem Bodenmaterial befindet. Diese Oberbodenschicht soll auf der Fläche M2 0,5 m mächtig sein.

Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen (s. Pkt. 6.3 der Begründung) sind in einer Kurzdokumentation zusammenzufassen und dem Umweltamt als Nachweis der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen zu übergeben.

Lärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Wohnbebauungen im nördlichen Teil des Plangebietes an der Dewitzer Straße. Da baulicher Schallschutz aus fachgutachterlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint sind diese Überschreitungen durch bauliche Maßnahmen und „architektonischer Selbsthilfe“ an den betroffenen Fassaden (hinreichender Fassaden-Schallschutz) zu kompensieren.

Weitere Ausführungen siehe unter Pkt. 6.2 *„Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose“*.

Sonstiges

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

5.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder Obstbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche und die Anlage von Strauchgruppen auf mindestens 5% der Grundstücksfläche. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Da mit der Festsetzung zur Verwendung von heimischen Laubbaumarten, Bäume zu verwenden sind, die große Kronen ausbilden, wird eine Mindestdichte von einem Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche als ausreichend angesehen.

Laubbäume und Sträucher tragen zum angestrebten durchgrüneten Charakter des neuen Wohngebietes bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden.

Die Anrechenbarkeit von vorhandenen Gehölzen, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen.

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegründung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Festsetzung zur Begrünung der Fassaden erfolgt in erster Linie aus landschaftsgestalterischen Gründen. Weiterhin trägt Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Der zur Herstellung eines Schottergartens notwendige Abtrag der obersten Bodenschicht und das Aufbringen einer Deckschicht stellen eine Bodenversiegelung dar. Eine Bodenversiegelung liegt vor, wenn Boden (auch nur zum Teil) luft- und wasserdicht abgedeckt wird. Dies führt zu schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und zu negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Selbst bei der Verwendung einer wasserdurchlässigen Deckschicht sind die Bodenfunktionen durch die Unterdrückung des Bewuchses und die Überlagerung mit mächtigen Steinschüttungen erheblich beeinträchtigt. Entsprechend ist hier von einer Teilversiegelung, bei der Verwendung von wasserundurchlässigen Deckschichten von einer Vollversiegelung zu sprechen. Zusätzlich kann Regenwasser, das nicht versickert, nicht zur Auffüllung des Grundwasservorrates beitragen. Das Wasser fließt stattdessen oberflächlich ab und kann bei auftretenden Starkregenereignissen zu Hochwasserschäden führen.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

5.14 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodulationen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

5.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

Im Ergebnis wird für die gesamte Fläche des Plangebietes „Waldblick“ ein Eingriff in Höhe von 19,56 ermittelt. Der Eingriff ist extern auszugleichen.

Für den externen Ausgleich stehen Maßnahmenflächen an der Wurzner Straße/ Am Winneberg zur Verfügung. Innerhalb dieser Flächen wird eine Teilfläche (s. Abbildung 11 auf Seite 50 des GOP) mit den entsprechenden Maßnahmen dem Eingriff, der durch den B-Plan „Waldblick“ verursacht wird, zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist gesichert, da sich die Fläche im Eigentum der GBV Taucha befindet und die Entwicklung der Maßnahmenfläche als Kompensationsfläche erklärtes Ziel der Stadt Taucha ist.

Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Feldgehölz insgesamt 0,85 ha und Anlage Grünland insgesamt 0,66 ha auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche) wird ein Ausgleich in Höhe von 19,56 Wertpunkten gemäß Sächsischer Handlungsempfehlung erzielt (s. Tabelle 5 auf Seite 50 des GOP). Damit ist der Eingriff, der durch den B-Plan Nr. 66 „Waldblick“ verursacht wird, vollständig innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche erbracht.

5.16 Örtliche Bauvorschriften

5.16.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.16.1.1 Dächer

Auch in der Dachgestaltung sollen sich die unterschiedlichen Gebäudetypen widerspiegeln. So sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser ausschließlich Flachdächer erhalten und die in den Baugebieten WA 6, 7, 8 und 14 geplanten Stadthäuser mit Flach- oder geneigten Dächern, wie z. B. Zeltdächer, versehen werden. Die Dachneigung orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dagegen den Bauherren Gestaltungsfreiheit bei der Gestaltung ihrer Dächer eingeräumt werden.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Gebäude wird aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

5.16.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Gebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

5.16.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Das Abdecken und Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Stein-/Schotterschüttungen, die der Vermeidung einer Besiedlung mit Pflanzen dienen, wird auf Grund nachhaltiger, ökologischer Belange zum Schutz von Boden, Versickerung, der Natur und zum Schutz der Artenvielfalt untersagt. Die Festsetzung soll den Versiegelungsgrad eingrenzen und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, nämlich der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang einräumen.

Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Arbeits- und Lagerflächen im Vorgartenbereich auszuschließen sind diese dort nicht zulässig. Vielmehr sind diese, wie auch die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gärtnerisch anzulegen. Somit fügt sich das neue Wohngebiet sehr gut in das umgebende Ortsbild mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten ein.

5.16.3 Einfriedungen

Ein Verzicht auf Einfriedungen im vorderen Teil der Grundstücke zum öffentlichen (Straßen-) Raum hin soll entlang der Dewitzer Straße und der Haupteinfriedungsstraße die gewünschte lockere und offene Baustruktur unterstreichen. Im rückwärtigen Bereich ab der vorderen Hauskante können dagegen gerade zur Sicherheit für spielende Kinder oder freilaufende Hunde Zäune errichtet werden.

Mit der Höhenbeschränkung für bauliche Einfriedungen und Anpflanzungen/Hecken an den öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1.20 m über der Fahrbahnebene soll einerseits ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke gewährleistet werden und andererseits eine Art Tunnelwirkung und Einmauerungseffekt durch hohe Mauern, Zäune, Hecken etc. vermieden werden.

Für die übrigen Grundstückseinfriedungen werden maximal 1.80 m festgesetzt, um einen sog. ‚Einigungscharakter‘ zu vermeiden.

Die horizontale Lücke in den Einfriedungen von 12 cm gewährleistet den Durchschlupf von umherwandernden Igel in den Hausgärten und sichert den Aufbau einer siedlungstypischen Population dieser Art.

5.16.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungsscharakter eines Wohngebietes.

5.16.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden, sollen diese auf den privaten Grundstücken entsprechend baugestalterisch integriert oder so abgepflanzt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Gegenstand des Planes sind vor allem Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser einschließlich Verkehrsflächen auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Erhalt der Vegetationsflächen im nördlichen und südlichen Bereich und die Anlage weiterer Vegetationsflächen auf derzeit versiegelten Flächen. Dabei sollen u.a. die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Inhalt des Planes sind Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung für ein Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von rund 7,1 ha,
- zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 bzw. 0,4, Überschreitung zulässig),
- zu überbaubaren Grundstücksflächen,
- zu Verkehrsflächen (ca. 1,4 ha)/Versickerungsbecken (ca. 0,2 ha)/Grünstreifen (ca. 0,4 ha),
- zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von rund 1,6 ha.

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Grünordnungsplan) werden berücksichtigt. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung kann festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Arten ist bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet und im Wirkungsbereich des Vorhabens zu rechnen.

Die **Eingriffsregelung** (§§ 14, 15 BNatSchG und § 1a, § 35 BauGB) kommt zur Anwendung. Im Ergebnis der Bilanzierung sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im erforderlichen Umfang auf der südöstlich angrenzenden Fläche nachgewiesen und durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert.

Keine erheblichen Auswirkungen wurden für die Umweltbelange Klima, Luft, Gewerbelärm, Landschaft, biologische Vielfalt ermittelt. Nachteilige Auswirkungen, die durch Maßnahmen im Plangebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden können, wurden für die Umweltbelange Wasser, Tiere, Kultur- und Sachgüter, Verkehrslärm ermittelt.

Nachteilige Auswirkungen, die durch Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden können, wurden für die Belange Fläche, Boden und Pflanzen ermittelt.

Folgende **erhebliche Umweltauswirkungen** des B-Planes wurden ermittelt:

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung
Fläche	- Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche
Boden	- Neuversiegelung von rund 5,6 ha: Verlust von Boden mit allen Bodenfunktionen
Pflanzen	- Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten. Näheres zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren ist jeweils im Zusammenhang mit dem betreffenden Sachverhalt angegeben.

Zur **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** sind jeweils geeigneten Maßnahmen geplant, wobei die ökologische Baubegleitung und die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen im Vordergrund stehen.“

6.2 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Taucha Nr. 66 „Waldblick“, nachfolgend Plangebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH durch die GBV Taucha mbH und die Wohnmacher Bau- und Investitions GmbH Leipzig beauftragt, schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchzuführen. Wesentliches Ansinnen der schalltechnischen Untersuchungen sind Erhebungen der Immissionsbelastungen infolge Verkehrs- und Gewerbelärm (einwirkend auf das Plangebiet), das Aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten und der Emissionsquellen gemäß Abschnitt 4 dieses Berichtes wurden Berechnungen der Geräuschemissionen des auf das Plangebiet und die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Lärms für folgende Szenarien durchgeführt:

- **Verkehrslärm** (Straßenverkehrslärm), einwirkend auf das Plangebiet;
- **Gewerbelärm**, einwirkend auf das Plangebiet unter Berücksichtigung umgebender schutzwürdiger Bebauungen im Bestand;
- **Gesamtlärm** (energetische Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm, einwirkend auf das Plangebiet) mit Vorschlägen für **Festsetzungen** im Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Verkehrslärm** zeigen gravierende Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005) insbesondere an den Baugrenzen der nördlichen Baufelder des Plangebiets an der Dewitzer Straße, da wiederum insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts. Im sonstigen Plangebiet ergeben sich nur geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, insbesondere an den Grenzen der Baufelder, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind. Im Bereich dieser neu zu errichtenden Erschließungsstraßen jedoch werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV /15/ (59/49 dB(A) tagsüber/nachts für Allgemeine Wohngebiete) jeweils eingehalten.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Gewerbelärm** zeigen einerseits, dass die Immissionsrichtwerte (Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005) an den den WYN-

Passagen nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen (IP1, IP2) „gerade“ eingehalten werden – somit die Maximallast des gewerblichen Betriebes der WYN-Passagen berücksichtigt wurde. An den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet werden andererseits die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm deutlich unterschritten. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind somit nicht erforderlich.

Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen wird die Qualität der Prognosen des Anlagenbetriebes (Gewerbelärm) und des Verkehrslärms an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt ca. ca. 3 dB) angegeben.

Für die **geplanten Aufenthaltsräume** der Wohnbebauungen im Plangebiet ist festzustellen, dass sich die nördlichen Außenfassaden der geplanten Bebauungen an der Dewitzer Straße (IP3, IP4) im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (65-70 dB(A)) befinden, dies betrifft auch die der Erschließungsstraße S1 zugewandten Fassaden dieser Baufelder bis eine Tiefe von ca. 10 m. Vereinzelt „berühren“ die Baufelder den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (60-65 dB(A) – IP6, IP7), die übrigen Baufelder befinden sich im Maximum im Lärmpegelbereich II (55-60 dB(A)) (siehe Anlage 6 dieses Berichtes). Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ergeben sich im Lärmpegelbereich IV **notwendige Fassaden-Schalldämmungen** gemäß DIN 4109 von R'W = 35 – 40 dB, im Lärmpegelbereich III von R'W = 30 – 35 dB (da dieser nur „angerissen“ wird R'W = 30 dB, d.h. Mindestschallschutz), im Lärmpegelbereich II notwendige Fassaden-Schalldämmungen von R'W = 30 dB (Mindestschallschutz). Seitens des Sachverständigen ist zu empfehlen, die Anordnung von Schlafräumen in den Wohnhäusern im Lärmpegelbereich IV (die den besonderen Anforderungen der Dauerlüftung entsprechen müssen, d.h. auch die Fassaden-Schalldämmung ist dementsprechend auszuwählen, ggf. mit Zwangsbelüftungssystemen) auf die der Dewitzer Straße abgewandte Seite anzuordnen.“

6.3 Beurteilung der Gefährdung durch die Altablagerung Deponie Taucha und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

„Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist das Gebiet durch seine ehem. Nutzung als Kiesgrube geprägt (s. Anlage 6). Die infolge des Kiesabbaus eingetretene Verfüllung mit Abfällen unbekannter Zusammensetzung und somit Nutzung als Deponie stellt den Altlastenverdacht für die Fläche dar. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung durch die Einbeziehung des Flst. 418/2 in der Gemarkung Taucha kann prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Die Abfallablagerungen sind im Untergrund des Flst. 418/2 derzeit noch vorhanden. Diese wurden mit einer 0,5 m mächtigen Mineralbodenschicht abgedeckt und im östlichen Bereich bewaldet (M 1). Durch den geplanten Fortbestand des Waldes soll hier zukünftig nicht in den unterlagernden Abfallablagerungskörper eingegriffen werden. Somit ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ausgehend von diesem Bereich (M 1) prinzipiell nicht zu besorgen.

Der westliche Bereich des Flst. 418/2 soll gem. Bebauungsplan umgenutzt werden. Die Ausweisung als M 2 sieht die Entsiegelung der Fläche und optische Angleichung an M 1 durch Anlage einer öffentlichen Grünfläche vor. In der südwestlichen Ecke an der Wurzner Straße ist die Anlage einer privaten Grünfläche sowie einer Verkehrsfläche (Parkplatz) geplant. Bei zukünftiger Nutzungsänderung verbunden mit Eingriffen in den im Untergrund vorliegenden Abfallablagerungskörper ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Direktpfad ausgehend von diesem Bereich (M 2) prinzipiell zu besorgen.

Unter Beachtung der von M 2 ausgehenden Gefährdung im Rahmen von Baumaßnahmen (Entsiegelung, Aushub und Freilegung des Abfallablagerungskörpers) werden folgende Maßnahmen abgeleitet und gutachterlich empfohlen:

Fachgutachterliche Begleitung und Überwachung der Baumaßnahmen zur Gewährleistung der abfallrechtlich konformen Entsorgung der anfallenden Aushubmaterialien mit:

- Einweisung der bauausführenden Firma;
- Abgrenzung von Belastungsbereichen;
- Separierung der Abfallarten (Haufwerksbildung bzw. Containersammlung);
- Baubegleitende Probenahmen zur Deklaration der Abfälle und abfallrechtliche Einstufungen;
- Probenahmen zur Bestimmung der Restbelastungen des verbleibenden Erdreiches (Baugrubenstoß und -sohle);

Andeckung der Fläche M 2 mit einer 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht unter Einhaltung der chemischen Eignungskriterien gem. §§ 6, 7 der BBodSchV Anlage 1 Tabelle 1 und 2 (Vorsorgewerte).“

7. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Taucha entstehen somit keine Kosten.

8. Allgemeine Hinweise

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass der einzuhaltende Mindestabstand 2,50 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlagen beträgt.

Denkmalschutz

Sämtliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“, Stadt Taucha unterliegen der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG.

Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige 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 des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*Mittelalterlicher Ortskern + Siedlungsspuren (Bronzezeit) [D-56600-01], Gräber (Bronzezeit) + Befestigung (Mittelalter) [D-56630-02]*).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlich Genehmigung ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Frau Dr. Kretschmer, Tel. 0351/8926-670, Saskia.Kretschmer@lfa.sachsen.de).

Bodenkundliche Baubegleitung

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

Brandschutz

Lage und Zugänglichkeit:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden.

Baulicher Brandschutz:

Im weiteren Verlauf der Planung sollte die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie der Abstand zu anderen Gebäuden dargestellt werden. Dies beinhaltet weiterhin Baustoffe und Bauteile des Gebäudes. Zusätzlich sind Anforderung an Dächer sowie Flucht und Rettungswege ebenfalls sicherzustellen. Alle Informationen zur baulichen Einhaltung stehen hierzu in der SächsBO. Laut dem Entwurf ist „Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei der zweigeschossigen Bebauung auf 10.50 m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 11.50 m und bei der viergeschossigen Bebauung auf 14.50 m begrenzt. Die o. g. Staffelgeschosse sowie Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind nicht auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen anzurechnen“. Hier muss die Prüfung erfolgen, ob die Freiwillige Feuerwehr Taucha die Rettungshöhen mit geeigneten Rettungsgeräten der Feuerwehr (Steckleiter, Schiebleiter oder Drehleiter) erreichen kann. Bei der weiteren Entwicklung ist ein Brandschutzkonzept nach § 12 DVOSächsBO bereit zu stellen. Dieses muss bei weiterer Planung und Bearbeitung des Bauvorhabens zur zuständigen Brandschutzdienststelle eingereicht werden.

Sicherstellung des Löschwassers:

Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall ab-zustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein laut AGBF Löschwasserversorgung.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. o Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Radonschutz

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Auf-enthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz liegt die Zuständigkeit bei der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
- <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Geologie

Aufgrund des geplanten Eingriffs in den Deponiekörper der ehemaligen Deponie Taucha (Maßnahmefläche M2) wird ausdrücklich empfohlen, die im Gutachten (Hydrologischer Kurzbericht) unter Punkt 5 aufgeführten Empfehlungen umfänglich zu beachten.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beim Bauamt liegenden Plan ersichtlich sind. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die für die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“

MITNETZ Strom

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Im Bebauungsgebiet liegen Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Werden durch die geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Zuständig hierfür ist:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
oder an E-Mail:
Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung zweier Transformatorstationen erforderlich. Für die Standorte benötigen wir eine Versorgungsfläche von ca. 4,5 m x 4,5 m. Die Standorte sollten möglichst mittig im Baugebiet sein. Die Standorte der Trafostationen wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern. Hierzu steht als Ansprechpartner Frau Fuge, Tel. (0341) 120-7377, E-Mail Angela.Fuge@mitnetz-strom.de zur Verfügung.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell soll die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen.

Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit MITNETZ Strom zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Machern, den 13.06.2024

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin