

---

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 „Waldblick“**

---

### **Vorbemerkung**

Das Plangebiet liegt im Osten von Taucha und erstreckt sich überwiegend über landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen der Dewitzer Straße im Norden und der Wurzner Straße im Süden. Im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 418/2) befindet sich ein kleiner Wald mit vielfältigen Saumstrukturen, die als Maßnahmenflächen festgesetzt sind. 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG „Partheaue Machern“ und wurde aus diesem ausgegliedert. Dabei ist die Waldfläche im Süden des Geltungsbereiches mit den angrenzenden Maßnahmenflächen nicht Teil der Ausgliederung, 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 Ausgliederungsfläche, die die geplanten Baugrundstücke und die Erschließungsstraßen umfasst, weist eine Größe von ca. 9,01 ha auf.

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. Neben der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Waldblick“ noch ein Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

**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.

Infolgedessen beschloss der Tauchaer Stadtrat am 10. März 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

**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 reinmold-nöther aus Machern ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet.

Dieser Entwurf war 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 Haupterschließungsstraße,
- großzügige Bepflanzung der privaten Grundstücke,
- klimafreundliche und kostengünstige Erschließung.

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.

## **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Grünordnungsplan) berücksichtigt werden.

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 einzeln betrachteten Belange (u. a. Boden, Klima, Vegetation, Tiere etc.), deren Analyse und Bewertung des aktuellen Zustandes sowie die Auswirkungen und Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind in dem Umweltbericht unter Pkt. 4 auf den Seiten 9 bis 31 dargestellt.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche **Eingriffsregelung** (§§ 14, 15 BNatSchG und §§ 1a, 35 BauGB) wurde ebenfalls durchgeführt. Im Ergebnis der Bilanzierung sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im erforderlichen Umfang auf der südöstlich angrenzenden Fläche nachgewiesen und durch eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan 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 Fläche: Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Schutzgut Boden: Neuversiegelung von rund 5,6 ha: Verlust von Boden mit allen Bodenfunktionen
- Schutzgut Pflanzen: Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche

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

---

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- die Hinweise d. LRA Nordsachsen
- die Hinweise d. LRA Nordsachsen – Untere Wasserbehörde
- die Hinweise d. Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen
- die Hinweise d. Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- die Hinweise d. Landesamtes für Archäologie
- die Hinweise d. Deutschen Telekom
- die Hinweise d. MITNETZ Strom
- die Hinweise d. Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH
- die Hinweise d. Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)
- die Hinweise d. MITNETZ Gas
- die Hinweise d. ZV WALL Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Es erfolgten zwei öffentliche Auslegungen und zwei Beteiligungen der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange, die erste vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 (einschließlich) und die zweite vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 (einschließlich). Der Abwägungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16.05.2024 gefasst. Aufgrund einer weiteren Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LRA Nordsachsen wurde vor dem Satzungsbeschluss in der Stadtratssitzung am 13.06.2024 ein ergänzender Abwägungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Taucha am **13.06.2024 als Satzung** beschlossen.

## **2. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden.

Bei **Durchführung** der Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einer Siedlungsfläche umgewandelt.

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort. Um das Ziel des Bebauungsplanes, der Entwicklung eines Wohnstandortes, zu verwirklichen, um dem Bedarf und der Nachfrage nach

Wohngrundstücken in Taucha nachzukommen, ist dieser Standort allerdings unverzichtbar. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. So wurde erwogen, ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zuzulassen. Aufgrund der Größe des Gebietes wurde dieser Ansatz verworfen, da ein Wohnquartier mit rund 300 Einfamilienhäusern eine einseitige Entwicklung befördert hätte mit nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Durchmischung und Struktur nicht nur innerhalb des neuen Wohngebietes sondern in der gesamten Stadt Taucha. Zudem ist eine städtebauliche Strukturierung des Gebietes gewünscht, die mit größeren Baukörpern (wie z. B. Mehrfamilienhäusern) erreicht wird.

Andere Varianten mit einer verkehrlichen Erschließung ausschließlich über die Dewitzer Straße wurden nicht weiter verfolgt, da ein Wohngebiet in dieser Größenordnung zwingend zwei getrennte Verkehrserschließungen insbesondere für den Rettungsfall erfordert.

Varianten mit einer Ausdehnung des Wohngebietes bis an die Wurzner Straße wurden ebenfalls geprüft. Allerdings stellte sich heraus, dass eine landschaftsverträgliche Einbindung der Wohnsiedlung nicht gewährleistet werden kann und zudem nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Partheaue nicht auszuschließen wären. Außerdem wäre der Verlust des Waldes nicht zu rechtfertigen.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten und unter Berücksichtigung des Zieles der Planung, der Entwicklung eines Wohnstandortes, wurde die aktuelle Planung „Waldblick“ weiter verfolgt.

Machern, 19.06.2024  
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin