

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50

## **"Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund"**

nach § 13a BauGB

Arbeitsstand: 10.11.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorprüfung des Einzelfalls</b>		
<b>gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan</b>		
<b>Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“</b>		<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>9</b>
3.1	Bestehende Verhältnisse	9
3.1.1	Städtebau	9
3.1.2	Verkehr	9
3.1.3	Untergrund/Baugrund	11
3.1.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
<b>4.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>13</b>
4.1	Anlass der Planung	13
4.2	Ziel und Zweck der Planung	13
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>14</b>
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	15
5.2	Bauweise	15
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Nebenanlagen	16
5.5	Bereich mit Ein- und Ausfahrt	16
5.6	Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten	17
5.7	Grünflächen/Dauerkleingärten	17
5.8	Fläche für Versorgungsanlagen	17
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	17
5.10	Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten	18
5.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	19
5.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
5.14	Örtliche Bauvorschriften	19
5.14.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	19
5.14.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	19
5.14.3	Einfriedungen	19
5.14.4	Werbeanlagen / Antennen	20
5.14.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	20
<b>6.</b>	<b>Voraussichtliche Umweltauswirkungen</b>	<b>20</b>

## Anlagen

- Anlage 1: Verkehrsuntersuchung, EIBS – Entwicklungs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH, Dresden
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau/Leipzig
- Anlage 3: Geotechnisches Gutachten, BAUGEO BAUGRUND GEOTECHNIK GmbH, Leipzig
- Anlage 4: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Ellen Böttcher, Naunhof
- Anlage 5: Erläuterungen zur Erschließung, Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig
- Anlage 6: Kriterienkatalog der Anlage 2 BauGB

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

### **Projekt: Stadt Taucha , Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“**

Die Stadt Taucha beabsichtigt die städtebauliche Anpassung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha zwischen Leipziger und Klebendorfer Straße und nordöstlich der Otto-Schmidt-Straße. Es umfasst ca. 5,0 ha, ist im südlichen Teil um die Richard-Bogue-Straße bereits durch Reihen- und Einfamilienhäuser bebaut. Zwischen dieser Wohnbebauung und dem Sonnenring ist – wie auch an der Leipziger Straße und an der Klebendorfer, hier allerdings in geringem Umfang – eine große unbebaute Freifläche vorhanden, die vornehmlich als Wiese genutzt wird. Im Nordosten befindet sich eine größere Kleingartenanlage.

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 überlagert einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5,0 ha. Die bisherigen Festsetzungen werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 geändert bzw. ergänzt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ angrenzende Gebiet, von dem ein Teil im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ liegt. Das Gebiet ist bereits ca. zur Hälfte mit Wohnhäusern bebaut und momentan als Mischgebiet (MI) festgesetzt, so dass auf den noch unbebauten Flächen derzeit keine Wohnbebauung möglich ist.

Anlass der Planung ist daher das bestehende Planungsrecht in diesem Gebiet neu zu ordnen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in das bereits bestehende Wohngebiet um die Richard-Bogue-Straße und Klebendorfer Straße einfügt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll im Zuge der Neubebauung unter Einbeziehung der benachbarten Flurstücke 750 sowie 594/185 und 594/186 deshalb eine Wandlung der Nutzungsart in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Auf diesen genannten Flurstücken soll straßenbegleitend die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Grünfläche/Dauerkleingärten erhalten und weiterentwickelt werden, auch mit der Option, einen Ersatz für die Gärten zu schaffen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ künftig entfallen. Lediglich im nordöstlichen Teil des Gebietes neben dem benachbarten Küchenstudio und dem benachbarten kleinen Möbelmarkt sowie um die geplante Tierarztpraxis soll die gemischte Nutzung aufrechterhalten werden. Weiterhin zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 13.07.2016 vor (s. Anlage 2 an die Begründung).

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund" 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.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ hat eine Größe von insgesamt ca. 5,0 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt ca. 2,5 ha. Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB (s. Anlage 6) durchgeführt.

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Nr. 50, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bereits zu 50 % bestehende Bebauung zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ in Taucha wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 594/19 und die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 771/7 (Fußweg);
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 594/210, durch die westliche Grenze des angrenzenden B-Planes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ (ehem. Flurstück 594/211), Flurstücke Nr. 594/24 und 594/25;
- im Süden: durch die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 887/4 (Klebendorfer Straße), 594/222, 594/148, 594/103, 594/147, 594/146, 594/145, 594/144, 594/143, 594/142, 594/141 und 594/140;
- im Westen: durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 922/7, 922/12, 922/5, 922/6, 920/3 und das Flurstück Nr. 594/18.

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 5,0 ha.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – 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.

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

So ist auch ein stetiges Anwachsen der Einwohnerzahlen (EW) zu verzeichnen. Mit Stand vom 01.03.2012 beläuft sich diese auf 14.485 EW. Äußerst positiv ist an dieser Stelle zu vermerken, dass Taucha eine der wenigen Städte des Landkreises Nordsachsen aber auch des Landes Sachsen insgesamt ist, welche nachweislich nicht dem aktuellen (negativen) demographischen Wandel unterliegt. Hier halten sich nach den 1990er Jahren rasanten Bevölkerungswachstums infolge Neuausweisung von Wohngebieten mittlerweile die Zugänge (Zuzug/Geburt) und die Abgänge (Wegzug/Todesfälle) nicht nur die Waage,

sondern es ist in den letzten Jahren eine steigende Tendenz festzustellen (vergl. nachfolgende Tabelle 1). Bis weit nach 2020 wird eine konstante Entwicklung prognostiziert, wodurch sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll das Wohnungsangebot an diese künftigen Anforderungen angepasst und nachfrageorientiert hinsichtlich der Wohnform *Einfamilienhaus* einschließlich eines attraktiven Wohnumfeldes entwickelt werden.

<b>Bevölkerungsbestand am Monatsende (EW = Einwohner)</b>	<b>Stichtag</b>	<b>Kalender- jahr</b>
14.320 EW	01.01.2009	2009
14.337 EW	01.01.2010	2010
14.352 EW	01.07.2010	2010
14.378 EW	01.01.2011	2011
14.485 EW	01.03.2012	2012

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Taucha, Stadt  
*Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen*

Neben den besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe, Verkehr, Fremdenverkehr und Bildung weist die Stadt Taucha ebenso in dem Funktionsbereich „Freizeit/Erholung/Tourismus“ innerhalb des Verflechtungsbereiches zu anderen zentralen Orten eine wichtige Ergänzungsfunktion auf. Zu nennen sind hier insbesondere die Mehrzweckhalle, das Sport- und Freizeitzentrum, die Eisarena Taucha, das Stadtbad und die Parthenaue. Gerade letztere ist bedingt durch die ideale Anbindung an ÖPNV/SPNV als Schwerpunktraum der Naherholungsnutzung insbesondere für das Oberzentrum Leipzig zu nennen.

Die Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralität der Stadt Taucha sowie die Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden sind somit sehr hoch und werden durch eine ausgeglichene Wohn- und Gewerbeansiedlung von der Stadtverwaltung weiter unterstützt. 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. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken.

Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll diesem Bedarf über das neu geplante Wohngebiet hinter dem Sonnenring südlich der Leipziger Straße, dem vorliegenden Bebauungsplan, Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der sog. „§ 34-Situation“ zwischen der vorhandenen Bebauung um die Leipziger Straße, der Klebendorfer Straße, der Richard-Bogue-Straße und der Otto-Schmidt-Straße. Das neu geplante Wohngebiet entsteht somit innerhalb der bebauten Ortslage im bereits beplanten Innenbereich (Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ in attraktiver und sehr gut erschlossener Lage. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der von Flächen außerhalb des Siedlungskörpers in der freien Landschaft wird entsprechend dem Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 vermieden.

Das neu geplante Wohngebiet fügt sich entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur am westlichen Stadtrand von Taucha ein. Ein regionalplanerischer Konflikt liegt aufgrund voranstehender Ausführungen nicht vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch in Taucha ein *behutsamer Stadtumbau* erfolgte – sowohl durch die Rückwidmung nicht aktivierter Bebauungspläne als auch durch direkten Rückbau von Wohnungen. So erfolgte durch Planänderungen eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) in den Bebauungsplänen Nr.5 „Wohngebiet Ebert Wiese“ (um 120 WE) und innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 8a „WA an der Klebendorfer Straße“ (um 50 WE) um insgesamt 170 WE. Durch die Rückwidmung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Wohnsiedlung am Wiesenteich“ erfolgte ebenfalls eine Reduzierung um 140 WE und durch Rückwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Wohngebiet Pönitz an der Liemehnaer Straße“ erfolgte eine Reduzierung um 125 WE.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ wurde das darin festgesetzte Mischgebiet dahingehend präzisiert, dass eine Splittung in zulässigem Wohnen und Gewerbe erfolgte. Der dem Wohnen vorbehaltene Teil ist weitestgehend bebaut (bis auf ca. 7 WE), so dass in dem nunmehr ausgewiesenen gewerblichen Bereich keine Wohnbebauung mehr möglich ist. Hier erfolgte eine Reduzierung um 150 WE, da ursprünglich Geschosswohnungsbau vorgesehen war.

Darüber hinaus ist eine weitere Aufhebung von folgenden Plänen vorgesehen:

VEP Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ – 128 WE

VEP Nr. 25 „WA Merkwitz am Park“ – 14 WE

VEP Nr. 25 „Wohnanlage Ebertwiese“ – 86 WE

Im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Manteuffelstraße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Klebendorfer Straße) wurden 180 WE zurückgebaut. Durch die Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“ sowie Nr. 39b „Wohnbebauung Theodor-Körner Straße“ wurde Baurecht für lediglich 35 neue WE geschaffen.

Ebenfalls im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Karl-Marx-Straße, Friedrich-Engels-Straße und Ferdinand-Lassalle-Straße) erfolgten Umbauten der vorhandenen Blöcke in größeren Umfang. So wurden die ursprünglich 300 WE auf 200 WE reduziert.

In der Summe erfolgte durch gezielten Stadtumbau eine **Reduzierung um 1.058 WE**. Dabei wurde der Charakter der betreffenden Stadtgebiete erhalten und durch großzügig angelegte Grünflächen sowie den Neubau von Stadtvillen sinnvoll ergänzt.

## 2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als gemischte Baufläche bzw. als Allgemeine Grün- und Freifläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO und an der Leipziger Straße ein kleines Mischgebiet (*MI*) gemäß § 6 BauNVO vor. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha im Änderungsverfahren. Er ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“, rechtskräftig seit 01.07.2011. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (*MI*) gem. § 6 BauNVO fest.



### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Bestehende Verhältnisse**

##### **3.1.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha zwischen Leipziger und Klebendorfer Straße und nordöstlich der Otto-Schmidt-Straße. Es umfasst ca. 5,0 ha, ist im südlichen Teil um die Richard-Bogue-Straße bereits durch Reihen- und Einfamilienhäuser bebaut. Zwischen dieser Wohnbebauung und dem Sonnenring ist – wie auch an der Leipziger Straße und an der Klebendorfer, hier allerdings in geringem Umfang – eine große unbebaute Freifläche vorhanden, die vornehmlich als Wiese genutzt wird. Im Nordosten befindet sich eine größere Kleingartenanlage.

##### **3.1.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Richard-Bogue-Straße, welche von der Otto-Schmidt-Straße aus abzweigt. Lediglich die zwei geplanten Parzellen für Wohnbebauung an der Klebendorfer Straße werden auch von dieser erschlossen. Dies gilt auch für die eine bis maximal zwei neu geplanten Parzellen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) an der Leipziger Straße. Dieses ist an die Leipziger Straße angebunden. Hier ist jedoch aufgrund des Status der Bundesstraße B 87 nur eine Zufahrt/Ausfahrt festgesetzt. Diese soll in einer maximalen Breite von 5,00 m als gemeinsame Grundstückszufahrt genutzt werden. Die Richard-Bogue-Straße erstreckt sich über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten und einer kleinen Ringstraße im Einrichtungsverkehr. Am nördlichen Ende der Straße befindet sich die Tiefgaragenzufahrt des vorhandenen Wohnkomplexes „Am Sonnenring“. Zusätzlich geplant sind zwei kleine Stiche, die den nördlichen Teil mit der neu geplanten Wohnbebauung als 4,50 m breite Privatwege erschließen sollen. Über die Anbindung der Otto-Schmidt-Straße an die Leipziger Straße (B 87 Leipzig-Torgau), an der sich nur wenige Meter weiter südwestlich die neu ausgebaute Autobahnanschlussstelle auf die A 14 (Leipzig-Dresden) befindet, ist das Plangebiet sowohl an das örtliche als auch überörtliche Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen.

Zusätzlich zu der oben beschriebenen Erschließung ist eine neue Querspange zwischen den beiden neu geplanten Wohngebieten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes und den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ geplant. Hiermit soll vornehmlich dem Verkehr aus dem benachbarten Plangebiet eine zusätzliche Möglichkeit zum Abfließen gegeben werden. Darüber hinaus soll hier eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger angeboten werden, die im Weiteren dann auch im Bebauungsplan Nr. 49 in Richtung Friedrich-Engels-Straße fortgeführt wird. Somit wird gerade für diese (weichen) Verkehrsteilnehmer ein sehr gutes Wegenetz sowohl innerhalb der Wohngebiete als auch eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Taucha erreicht. Die neue öffentliche Straße soll einen Regelquerschnitt von 4,00 m erhalten. Der Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 2,50 m geplant.

Die konkrete Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie die Anordnung öffentlicher Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Hirsch.

##### *Müllentsorgung*

Da der in der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch/Eilenburg geforderte Wenderadius von 12m für die Bemessung (nach RAS06) von Wendeanlagen von Lastzügen herangezogen wird, für das Abholen von Rest-, Papier- und Verpackungsmüll aber der Belastungsfall 3-achsiges Müllfahrzeug maßgebend wird, ist im vorliegenden Bebauungsplan der „Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug“ nach RAS06 eingeplant worden. Diese Wendeanlage entspricht in allen Belangen der DGUV Information 214-033.

Insofern größere Fahrzeuge als das 3-achsige Müllfahrzeug das neue Wohngebiet zur Abfallentsorgung befahren müssen, z.B. zur Sperrmüll- und Weihnachtsbaumentorgung, kann im Hinblick auf einen wesentlich größeren Flächenbedarf für eine gleichartige Wendeanlage und den damit verbundenen höheren Unterhaltungskosten seitens der Stadt Taucha als späteren Straßenunterhalter toleriert werden, dass die Anwohner in diesen Sonderfällen die zu entsorgenden Gegenstände an separaten Abstellorten zum Entsorgungstag zur Abholung bereit stellen.

### *Verkehrsuntersuchung*

In Vorbereitung der Aufstellung der beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 49 "An den alten Gärtnerreien" und dem vorliegenden Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der Wohnbebauung durchgeführt (s. Anlage 1). Im Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung sind keine grundsätzlichen Veränderungen der Leistungsfähigkeit der betrachteten Verkehrsanlagen zu verzeichnen. Denn da in den neuen Wohngebieten (B-Plan Nr. 49 und Nr. 50) nur rund 35 neue Einfamilienhaus-Grundstücke und eine Tierarztpraxis entstehen tritt - wie von den Fachleuten erwartet - keine maßgebliche Verkehrssteigerung in der zu betrachtenden Spitzenstunde ein.

Am Knotenpunkt B 87, Leipziger Straße / Otto-Schmidt-Straße ist jedoch sowohl im Bestand als auch im Planfall die Leistungsfähigkeitsgrenze für die Linkseinbieger aus der Otto-Schmidt-Straße und die Geradeausfahrer/Rechtsabbieger in der Zufahrt der B87 aus Richtung A14 / Leipzig fast erreicht (Sättigungsgrade 0,85 bis 0,88).

Weiterhin werden für die Linksabbieger von der B87 aus Richtung A14 / Leipzig, die Linkseinbieger aus der Otto-Schmidt-Straße sowie der Rechtseinbieger aus der Gießereistraße längere mittlere Wartezeiten und damit die Qualitätsstufe E ausgewiesen.

Am Knotenpunkt B87 / Anbindung Lidl-Markt wird für die Linkseinbieger auf die B87 in Richtung Leipzig sowohl im Nullfall als auch für den Planfall mit Wohnbebauung ebenfalls nur die Qualitätsstufe E erreicht.

Gemäß HBS sollte in der Spitzenstunde i.d.R. zumindest eine Qualitätsstufe D erreicht werden. Dies ist wie oben beschrieben jedoch bereits im Bestand nicht gegeben.

### *Schallimmissionsprognose*

Um die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Bestand und geplant bereits frühzeitig erkennen oder ausschließen zu können wurde durch die *GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH* aus Zwickau/Leipzig eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand: 05.11.2015, s. Anlage 2).

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der baunutzungsrechtlichen Einstufung für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Taucha „Gewerbegebiet an der Autobahn“ von Mischgebiet (MI) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) (jetzt Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet hinter dem Sonnenring“), im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt, wurde die *GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH* Zwickau/Leipzig durch die Stadtverwaltung Taucha beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms vorzunehmen. Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /9/ heranzuziehen. Für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden möglicher Wohnbebauungen gemäß DIN 4109 /10/ sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen

unterschritten werden. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm an den maßgeblichen Immissionsorten insbesondere im Nachtzeitraum überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich von ca. 1 dB (Überschreitung Nachtwert im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes) über ca. 5 dB (Überschreitung Nachtwert im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes) bis zu ca. 9 dB (Überschreitung Nachtwert im äußersten nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes).

Im Sinne der Präambeln der einschlägigen Reglementierungen, die auf „Gesundes Wohnen“ abzielen, ist seitens des Sachverständigen einzuschätzen, dass in o.g. 80-90% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes dieses Ziel ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen erreicht ist (Nutzung der Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), d.h. ein „Gesundes Wohnen“ im Sinne des Planungszieles (Ausweisung als WA) möglich ist. Für die geplanten Wohnbebauungen in den ausgewiesenen Bereichen mit Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen.

Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. östlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schalldämmung).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen schließlich, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 90% des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befindet sich das geplante Wohngebiet im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von  $R'_{Wres} = 30$  dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60%) ergeben sich dabei für die Fenster-Schalldämmungen Werte, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ( $R'_{W.Fenster} = 30-34$  dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt. Für die übrigen, höher belasteten Bereiche im Untersuchungsgebiet werden Werte der notwendigen höheren Fassaden-Schalldämmung ausgewiesen.

### 3.1.3 Untergrund / Baugrund

#### Untergrund / Baugrund

Die Firma: BAUGEO Baugrund Geotechnik GmbH  
Angerstraße 38-44  
04177 Leipzig  
Tel. 0341/48751-0

wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ mit der Durchführung einer Baugrunderkundung und einer Einschätzung der Versickerungseignung der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden beauftragt. So wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt (Stand 04.12.2015, s. Anlage 3).

Es bezieht sich im Wesentlichen auf die Erschließung des Geländes nordöstlich und südwestlich der letzten ca. 120 m der Richard-Bogue-Straße als Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine ca. 10.015 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich ca. 55 m in Richtung Otto-Schmidt-Straße und ca. 60 m nach Nordosten von der Richard-Bogue-Straße aus erstrecken soll. Das Gebiet soll in 13 Parzellen mit Flächen zwischen 541 m<sup>2</sup> und 1 062 m<sup>2</sup> unterteilt werden. Für die Zugänglichkeit der nicht direkt an die Richard-Bogue-Straße grenzenden Grundstücke ist der Bau von zwei ca. 26 m bzw. 32 m langen Wegen von der Richard-Bogue-Straße aus geplant.

Nach den geologischen Unterlagen ist im Untersuchungsgebiet überwiegend mit dem Anstehen von pleistozänen Ablagerungen der Saalekaltzeit zu rechnen. Diese können lokal durch eine geringmächtige Lössschicht überdeckt sein. Im Bereich von Flächen mit Vornutzung kann oberflächennah Auffüllung wechselnder Mächtigkeit auftreten. Die Ablagerungen der Saalekaltzeit bilden die Grundmoräne (Geschiebelehm/-mergel) der 2. Saalekaltzeit, gefolgt von Schmelzwassersanden der Nachschüttbildung der 1. Saalekaltzeit (GWL 1.4), die von Geschiebelehm/-mergel der 1. Saale-Grundmoräne und Sanden und Kiesen des GWL 1.5 unterlagert werden. Die Quartärbasis liegt bei ca. 100 bis 103 m NHN.

#### *Allgemeine Baugrundbewertung*

Die ausgeführten Aufschlüsse zeigen für das Untersuchungsgebiet unterhalb Auffüllung wechselnder Mächtigkeit gewachsenen und geologisch vorbelasteten Baugrund. Dieser besteht aus Geschiebelehm/-mergel überwiegend steifer bis halbfester Konsistenz, der im Grundwasserschwankungsbereich weiche Abschnitte aufweisen kann.

Im Geschiebelehm/-mergel treten unregelmäßig eingelagert Schmelzwassersandlinsen und -schichten auf, die niederschlagsabhängig Schichtenwasser führen können. Unterhalb des Geschiebelehm/-mergels wurden lokal Schmelzwassersande des GWL 1.4 aufgeschlossen.

Mit dem Auftreten von Grundwasser ist ab 1,10 m unter GOK zu rechnen. Der maximal zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 125,0 ... 125,2 m NN.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes 138 an die Durchlässigkeit der Böden ( $k_f = 1 \times 10^{-6} \dots 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ ) einzuhalten. Außerdem sollte zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ein Abstand von  $> 1,00 \text{ m}$  gegeben sein.

Im Untersuchungsgebiet erfüllen die Schmelzwassersande und der GWL 1.4 prinzipiell die Anforderungen an die Durchlässigkeit gemäß DWA-Arbeitsblatt 138. Die Auffüllung, der Lösslehm und der Geschiebelehm/-mergel sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Aufgrund der Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet bis 1,10 m unter GOK ist eine oberflächennahe Versickerung erforderlich. In den oberen 1,50 m stehen ausschließlich feinkörnige, schwach durchlässige Böden (Auffüllung, Lösslehm, Geschiebelehm/-mergel) an. Lokal vorhandene Sandlagen besitzen keinen Anschluss an den GWL 1.4 und aufgrund ihrer lokalen Verbreitung nur ein begrenztes Speichervolumen. Somit sind im Untersuchungsgebiet die Bedingungen nach DWA-Arbeitsblatt 138 nicht erfüllt. Anhand der Erkundungsergebnisse kann daher festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet kein flächig ausgebildeter Versickerungshorizont mit ausreichendem Speichervolumen vorhanden ist. Auf den Grundstücken im Bebauungsgebiet ist somit eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Es wird deshalb empfohlen, Regen- bzw. Mischwasserkanäle für eine Entwässerung aller Parzellen auszulegen und damit eine Entwässerung über das Kanalnetz des öffentlichen Versorgers sicherzustellen.

#### *Hinweise für die Planung und weitergehende Untersuchungen*

Der vorliegenden Baugrunduntersuchung liegen punktuelle Aufschlüsse zugrunde. Änderungen in der Baugrundsichtung sind zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten nicht auszuschließen. Sollten bei der Planung und Bauausführung den Unterlagen widersprechende geotechnische Baugrundverhältnisse angetroffen bzw. die Bauaufgabe wesentlich verändert werden, so ist der Bearbeiter zu benachrichtigen.

### 3.1.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Durch das Ingenieurbüro Hirsch  
Lampestraße 3  
04107 Leipzig

wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ ein Erschließungskonzept erarbeitet. Erläuterungen zur Verkehrserschließung und zu den Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser, Regenwasser, Trink- und Löschwasserversorgung, Fernmelde-, Energie und Gasversorgung sowie Straßenbeleuchtung) sind der Begründung als Anlage 5 angefügt.

## 4. Anlass und Planungsziele

### 4.1 Anlass der Planung

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ angrenzende Gebiet, von dem ein Teil im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ liegt.

Das Gebiet ist bereits ca. zur Hälfte mit Wohnhäusern bebaut und momentan als Mischgebiet (MI) festgesetzt, so dass auf den noch unbebauten Flächen derzeit keine Wohnbebauung möglich ist.

Anlass der Planung ist daher das bestehende Planungsrecht in diesem Gebiet neu zu ordnen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in das bereits bestehende Wohngebiet um die Richard-Bogue-Straße und Klebendorfer Straße einfügt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

### 4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll im Zuge der Neubepanung unter Einbeziehung der benachbarten Flurstücke 750 sowie 594/185 und 594/186 deshalb eine Wandlung der Nutzungsart in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Auf diesen genannten Flurstücken soll straßenbegleitend die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Grünfläche/Dauerkleingärten erhalten und weiterentwickelt werden, auch mit der Option, einen Ersatz für die Gärten zu schaffen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ künftig entfallen. Lediglich im nordöstlichen Teil des Gebietes neben dem benachbarten Küchenstudio und dem benachbarten kleinen Möbelmarkt sowie um die geplante Tierarztpraxis soll die gemischte Nutzung aufrechterhalten werden. Weiterhin zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 05.11.2015 vor (s. Anlage an die Begründung).

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund" 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. 50 "Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung (s. nachfolgende Tabelle 1):

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet (Baugebiete MI 1 und MI 2)	6.625 m <sup>2</sup>	13 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	4.470 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.155 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA1 bis WA 6)	28.731 m <sup>2</sup>	58 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	19.556 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	9.175 m <sup>2</sup>	
davon Flächen mit Geh-, Fahr u. Leitungsrechten	256 m <sup>2</sup>	
davon Fläche mit einem Leitungsrecht	310 m <sup>2</sup>	
davon Flächen f. Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen	431 m <sup>2</sup>	
davon Fläche f. Versorgungsanlagen / Trafostation	22 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche (6.744 m <sup>2</sup> ) Öffentlicher Fuß- und Radweg ( 215 m <sup>2</sup> )	6.959 m <sup>2</sup>	14 %
Grünflächen/Dauerkleingärten	7.465 m <sup>2</sup>	15 %
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>49.786 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tabelle 1: Überschlägige 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 im südlichen Bereich um die Richard-Bogue-Straße bereits in Form von Einzel- und Reihenhäusern vorhandenen Wohnbebauung und der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung eines weiteren Wohnstandortes südlich des Wohnkomplexes „Am Sonnenring“ wird für große Teile des Plangebietes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 bis WA 6 festgesetzt. In diesem Zuge soll auch die an der Klebendorfer Straße vorhandene Baulücke geschlossen und die Errichtung von zwei Wohnhäusern entweder in Form von zwei freistehenden Einzelhäusern oder einem Doppelhaus planungsrechtlich gesichert werden, so dass auch hier ein Allgemeines Wohngebiet (Baugebiet WA 4) festgesetzt wird.

Lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches unmittelbar an die Leipziger Straße (B 87) angrenzend ist ein **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Dieses soll die straßenbegleitende Bebauung entlang der Leipziger Straße bis zum „Sonnenring“ um ein bis zwei Parzellen baulich komplettieren und in unmittelbarer Nachbarschaft des LIDL-Marktes und der gegenüberliegenden Nutzungen eine gemischte Nutzung ermöglichen und planungsrechtlich sichern. Somit ist auf dem Grundstück nur eine gemischte Nutzung zulässig und es dürfen z. B. keine 2 Wohnhäuser errichtet werden.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden **innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes** mit den Baugebieten WA 1 bis WA 6 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zur Sicherung der Planungsabsichten und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden **innerhalb des Mischgebietes** die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ebenso ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße entsprechen den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. ein Mischgebiet (MI) und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie der möglichen Über- und Unterschreitung von 0,50 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Dies bezieht sich ebenso auf den über den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ benachbarten neu geplanten Wohnstandort. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen 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, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ die offene Bauweise festgesetzt.

Abgeleitet aus der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sind innerhalb des Baugebietes WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 4 und WA 6, wo die Flächen noch weitestgehend unbebaut sind, soll die Neuerrichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, die sich aus planerischer Sicht gut in das nähere Umfeld einfügen werden. Die beiden Baugebiete WA 3 und WA 5 sind sowohl mit freistehenden Wohnhäusern als auch mit Reihenhäusern bereits bebaut, so dass hier zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bauweise in diesen Bereichen nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Um die Maßstäblichkeit der vorhandenen umgebenden Bebauung auf zu nehmen und die Errichtung längerer Baukörper hier aus städtebaulicher Sicht von vorne herein aus zu schließen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 20,00 m beschränkt.

Darüber hinaus wird innerhalb des Baugebietes WA 1, welche bis auf die Tierarztpraxis frei von Bebauung sind und wo sich somit die Neubaumaßnahmen konzentrieren werden, zusätzlich die Gebäudetiefe auf maximal 15,00 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen soll sich insbesondere die geplante Neubebauung in die vorhandene Baustruktur und das Ortsbild einfügen und dadurch ein attraktives Wohngebiet sichern.

### **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem Wohnquartier in Taucha.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze/Carports und Garagen sind – abgesehen von den innerhalb des Baugebietes WA 1 dafür festgesetzten Fläche generell zulässig. Gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) müssen zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Damit wird ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert.

Auch die getroffene Festsetzung, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen ist, soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindern.

### **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 Bereich mit Ein- und Ausfahrt**

Im nordöstlichen Geltungsbereich innerhalb des Mischgebietes ist gemäß Planeintrag nur eine Ausfahrt zulässig. Diese ist entsprechend der Stellungnahme der LASuV vom 23.08.2016 dort vorgesehen, wo sich bereits heute das abgesenkte Bord befindet, um einem erneuten Eingreifen in Bord und Radweg zur Errichtung einer weiteren Zufahrt zur B 87 zu vermeiden. Somit ist die Anbindung des geplanten Mischgebietes an die Leipziger Straße gesichert. Und für den Fall,



dass hier zwei/mehrere Parzellen entstehen sollten, ist diese (maximal 5.00 m breite) Zufahrt dann gemeinsam zu nutzen, so dass der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße 87 (Leipziger Straße) nicht unnötig beeinträchtigt wird. Aus planerischer Sicht gehen von dieser lediglich einen Zufahrt keine Konflikte aus bzw. beeinträchtigen den Verkehrsfluss auch künftig nicht.

### **5.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)**

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken.

Eine größere Nutzungsdichte würde die Maßstäblichkeit im Bereich des allgemeinen Wohngebietes südlich des Wohnkomplexes „Sonnenring“ sprengen.

### **5.7 Grünflächen / Dauerkleingärten**

Im nordöstlichen Bereich grenzen Kleingartenflächen der Kleingartenanlage „Gartensparte Glück auf“ e. V. an das Plangebiet, die sich über das Flurstück Nr. 750 der Gemarkung Taucha erstrecken. Die Anbindung erfolgt über eine Zuwegung von der Leipziger Straße südwestlich des Gebäudes des Lidl Marktes und über einen Weg von der Klebendorfer Straße aus. Die gemäß Bundeskleingartengesetz zur ordnungsgemäßen Nutzung zwingend notwendige Anbindung an einen öffentlichen Weg ist dadurch dauerhaft gegeben.

Auf dem Flurstück Nr. 750 soll mit vorliegendem Bebauungsplan die Kleingartennutzung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Auf dem Flurstück Nr. 594/186 soll mit der Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ein Ersatz für die Gärten geschaffen werden, welche im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ künftig entfallen werden. Insgesamt besitzt die festgesetzte Fläche der Kleingärten eine Größe von ca. 7.465 m<sup>2</sup>. Die interne Erschließung der Anlage erfolgt über Wege, die im vorliegenden Plan informativ dargestellt sind, abschließend aber dann im Rahmen der Ausführungsplanung fest zu legen sind. Die Gesamtanlage wird durch eine geplante Querspange sowohl für den Fahrverkehr als auch für Radfahrer und Fußgänger in einer Gesamtbreite von 6,00 m durchquert.

Die interne Erschließung mit der detaillierten Wegeführung und Aufteilung der einzelnen Parzellen innerhalb der Dauerkleingartenanlage sowie deren Gestaltung bzw. gestalterischen Festsetzungen zu den Lauben, Einfriedungen etc. sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese werden/sind privatrechtlich und über die Vereinssatzung geregelt.

### **5.8 Fläche für Versorgungsanlagen**

Mit der zeichnerischen Festsetzung soll die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Trafostation in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine gute Zugänglichkeit zu Wartungszwecken ist über deren Lage unmittelbar an der Richard-Bogue-Straße gegeben.

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

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

## 5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die innerhalb des Baugebietes WA 1 festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) umfassen die Befugnis der Anlieger und deren Besucher, diese beschränkt öffentlichen Wege zu begehen und zu befahren und sichert somit über eine private Zufahrt die verkehrliche und fußläufige Erschließung der hier geplanten Wohngrundstücke. Darüber hinaus umfassen sie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO muss gesichert sein, dass die betroffenen Grundstücke eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben. Eine rechtliche Sicherung liegt gemäß § 2 Abs. 11 SächsBO) vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

Das innerhalb des Baugebietes WA 5 festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig innerhalb der ausgewiesenen Fläche die Trinkwasserleitung WT 63 PE zu unterhalten.

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht **L1** umfasst die Befugnis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH innerhalb der ausgewiesenen Fläche die vorhandene Trinkwasserleitung WT 63 PE zu unterhalten.

Das gemäß Planeintrag im nördlichen Bereich parallel zur Leipziger Straße festgesetzte Leitungsrecht **L2** umfasst die Befugnis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH innerhalb der ausgewiesenen Fläche die vorhandene Trinkwasserleitung TWL DN 400 AZ zu unterhalten.

Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

## 5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Ergebnisse der Berechnungen im Rahmen der Schallimmissionsprognose zu vorliegendem Bebauungsplan (s. Pkt. 8 der Begründung und vgl. das der Begründung als Anlage beigefügte Gutachten) zeigen schließlich, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 90% des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befindet sich das geplante Wohn- und Mischgebiet im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von  $R'_{Wres} = 30$  dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60%) ergeben sich dabei für die Fenster-Schalldämmungen Werte, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ( $R'_{W,Fenster} = 30-34$  dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt. Für die übrigen, höher belasteten Bereiche im Untersuchungsgebiet werden Werte der notwendigen höheren Fassaden-Schalldämmung ausgewiesen.

Um diesen Konflikt zu kompensieren werden Festsetzungen dahingehend getroffen, dass einerseits Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten Seite, d. h. zur östlichen Seite anzuordnen sind. Andererseits sind an den Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor wohngebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (siehe Planzeichnung), bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 zu treffen. Schlaf- und Ruheräume, die von Lärmimmissionen 45 dB(A) im Nachtzeitraum betroffen sind,

sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## **5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zur durchgrünten Wohnbebauung und zu den Kleingärten erreicht werden.

## **5.13 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.

## **5.14 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.14.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **5.14.1.1 Dächer**

Mit der festgesetzten Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung soll einerseits der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden und andererseits soll sich darüber die geplante Neubebauung in Ihrer Dachgestaltung an die umgebende vorhandene Bebauung anlehnen und somit aus stadtgestalterischer Sicht in das vorhandene und geplante Wohnumfeld integrieren.

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.

#### **5.14.1.2 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 Wohn- und Mischgebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

#### **5.14.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sowie den zahlreichen Kleingärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

#### **5.14.3 Einfriedungen**

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich von Kreuzungen auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an diesen Stellen gewährleistet werden.

#### 5.14.4 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.

#### 5.14.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

### 6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

#### Lärmeinwirkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne der Stadt Taucha Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ und Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“, im Folgenden Untersuchungsgebiete genannt, wurde die *GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau/Leipzig* durch die Stadtverwaltung Taucha beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf die Untersuchungsgebiete einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms vorzunehmen (s. Anlage 2).

#### Zusammenfassung:

„Für die schallimmissionstechnische Beurteilung des Untersuchungsgebietes wurden die folgend aufgeführten Szenarien betrachtet:

- **Gewerbelärm:** Betrachtung der relevant einwirkenden gewerblichen Schallquellen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /4/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Parkanlagen (Kleingartenanlagen für Gewerbelärm heranzuziehen);
- **Straßenverkehrslärm:** Betrachtung der relevant einwirkenden Schallquellen des Straßenverkehrs in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /4/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Parkanlagen (Kleingartenanlagen) für Verkehrslärm heranzuziehen);
- **Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:** Zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden möglicher Wohnbebauungen sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen (energetische Summe sämtlicher Lärmarten) und in deren Abhängigkeit die Schalldämm-Werte der Außenfassaden zu ermitteln.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 beschriebenen Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission für die o.g. Szenarien durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten jeweils mit Hilfe einer detaillierten Prognose mit A-bewerteten Summenpegeln.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für **Gewerbelärm** an den maßgeblichen Immissionsorten in den Untersuchungsgebieten unterschritten werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für **Verkehrslärm** an den maßgeblichen Immissionsorten insbesondere im Nachtzeitraum überschritten werden.

Die Überschreitungen bewegen sich von ca. 1-3 dB (Überschreitung Nachtwert im gesamten Gebiet des B-Planes Nr. 49 und in den Gebieten WA4 – WA6 des B-Planes Nr. 50) über ca. 5 dB (Überschreitung Nachtwert im westlichen Teil des Gebietes des B-Planes Nr. 50 (WA1 – WA3) bis zu ca. 9 dB (Überschreitung Nachtwert im äußersten nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes (MI des B-Planes Nr. 50).

Im Sinne der Präambeln der einschlägigen Reglementierungen, die auf „Gesundes Wohnen“ abzielen, ist seitens des Sachverständigen einzuschätzen, dass in o.g. 80-90% der Gesamtfläche der Untersuchungsgebiete dieses Ziel ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen erreicht ist (Nutzung der Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), d.h. ein „Gesundes Wohnen“ im Sinne des Planungszieles möglich ist. Für die geplanten Wohnbebauungen in den ausgewiesenen Bereichen mit Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. östlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schalldämmung).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen schließlich, dass die Werte der „**Maßgeblichen Außenlärmpegel**“ in 100% des Untersuchungsgebietes im Bereich des B-Planes Nr. 49 und in ca. 90% im Bereich des B-Planes Nr. 50 Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In Tabelle 8 der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von  $R'_{Wres} = 30$  dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60%) ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte gemäß DIN 4109, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ( $R'_{W.Fenster} = 30-34$  dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt. Für die übrigen, höher belasteten Bereiche in den Untersuchungsgebieten werden entsprechende Werte der dann notwendigen höheren Fassaden-Schalldämmung ausgewiesen.

Abschließend ist anzumerken, dass sich sämtliche o.g. Angaben zur Schalldämmung auf geschlossene Fenster beziehen, d.h. bei Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch sind u.U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die o.g. Schallschutzanforderungen erfüllen, d.h. die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/Belüftungseinrichtung“ sollten den ausgewiesenen Schallschutzklassen entsprechen, insbesondere dann, wenn die Schlafbereiche zur lärmzugewandten Seite der Wohngebäude angeordnet sein sollten.“

### **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Siehe hierzu Anlage 4: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch *das Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Ellen Böttcher, Stand 21.03.2016*)

Beabsichtigt ist die Instandsetzung des Teiches in Seegeritz. Da dies noch nicht hinreichend konkret ist, soll im Bebauungsplanverfahren zunächst ein monetärer Ausgleich erfolgen, mit dem zu einem späteren Zeitpunkt der ökologische Ausgleich erzielt werden kann. Dies wird mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen abgestimmt.

Machern, den 10.11.2016

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