

---

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“**

---

### **Vorbemerkung**

Das Plangebiet im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha zwischen Leipziger und Klebendorfer Straße und nordöstlich der Otto-Schmidt-Straße soll mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ einer Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zugeführt werden. 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. Zusätzlich geplant sind zwei kleine Stiche, die den nördlichen Teil mit der neu geplanten Wohnbebauung als kurze 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.

**Planziel** des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,0 ha.

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

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da teilweise der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ überdeckt wird. Das Vorhaben stellt nach § 18 Abs. 1 BNatSchG keinen Eingriff nach den §§ 14 - 17 BNatSchG und §§ 9 SächsNatSchG dar, da diese nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies stellt sich für die einzelnen Belange wie folgt dar:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem **Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** sowie dem **Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB)**.

So darf die zulässige GRZ von 0,4 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Baugebiete WA 1 bis WA 6) und von 0,6 innerhalb des Mischgebietes (MI) durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Im Plangebiet herrscht ein ausgeglichenes **Lokalklima** der Ortsrandlage, wobei vom umgebenden Gewerbe, der B87 und der Autobahn eine mäßige Staubbelastung ausgeht. Durch Bebauung und Neuversiegelung heizen sich Flächen auf. Es werden Festsetzungen getroffen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Laubgehölze haben durch ihre große Oberfläche die Fähigkeit zur Staubfilterung, tauschen CO<sub>2</sub> gegen Sauerstoff und wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

Bei der angestrebten Wohnnutzung werden zusätzliche Emissionen von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr der Anwohner und Hausbrand entstehen.

Die Dächer können mit Solaranlagen nachgerüstet werden. Das relevante **Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung** wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung erreicht.

Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünung fördern die ökologischen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Bei Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima oder Luft zu erwarten.

Für den Bebauungsplan Nr. 50 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um Geräuschimmissionen des Verkehrs- und Gewerbelärms zu beurteilen. Für das Bebauungsplangebiet relevant sind die Emitenten B 87 (Leipziger Straße) und BAB 14 sowie der nordöstlich angrenzende LIDL-Markt.

Die Ergebnisse der Berechnungen im Rahmen der dieser Prognose 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, 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 und nachteilige Auswirkungen auf den **Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** verhindert sowie eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ausgeschlossen werden.

Bezogen auf das **Landschafts- bzw. Ortsbild** grenzt im Nordosten an das Plangebiet der Lidl-Markt mit Anbindung an die Leipziger Straße. Der südliche Teil des Plangebietes um die Richard-Bogue-Straße ist bereits durch Reihen- und Einfamilienhäuser bebaut. Zwischen dieser Wohnbebauung und dem

„Sonnenring“ im Nordwesten 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. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine größere Kleingartenanlage, an die sich dann das im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ geplante Wohngebiet anschließt.

Mit der baulichen Nutzung der unbebauten, brachliegenden Freifläche und unter Einbeziehung der vorhandenen Wohnhäuser und Kleingärten wird das Wohnquartier weiterentwickelt bzw. komplettiert, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner Lage profitiert. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der Bebauung wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit keine zu erwarten.

**Kultur- und sonstige Sachgüter** werden durch die geplante Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren (Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG).

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** des Plangebietes wird vornehmlich geprägt durch Wohnhäuser und privat genutzte Gärten. Die unbebaute Frei- bzw. Brachfläche weist Ruderalfluren, Grünland und Gehölze auf. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Kleingärten. Im Plangebiet liegen keine nach § 30 BNatSchG oder § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope. Wie bereits oben erwähnt stellt das Vorhaben nach § 18 Abs. 1 BNatSchG keinen Eingriff nach den §§ 14 - 17 BNatSchG und §§ 9 SächsNatSchG dar, da diese nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss des Stadtrates der Stadt Taucha mit dem zugrundeliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

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

- die Hinweise des LRA Nordsachsen
- die Hinweise des Landesamtes für Archäologie
- die Hinweise des LASuV
- die Hinweise der Leipziger Verkehrsbetriebe
- die Hinweise der Polizeidirektion Leipzig
- die Hinweise der KWL – jetzt Leipziger Wasserwerke
- die Hinweise der MITNETZ Gas und Strom
- die Hinweise auf Telekom

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

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Bei Nichtdurchführung der Planung würde gerade der unbebaute brachliegende Bereich weiterhin als Grünland genutzt. Die Ruderalflächen könnten bei Nutzungsauffassung weiter verbuschen und sich ggf. zum Wald entwickeln.

Bei Durchführung der Planung wird gewachsener Boden zerstört und durch Zuwege und Baukörper versiegelt. Das Ortsbild verändert sich, den brachliegenden Bereich betreffend, von Ruderalfluren, Grünland und Gehölzen zur Wohnbebauung mit Gärten zur Abrundung der Siedlungsstruktur bzw. dieses Wohngebietes.

Mit der Anlage strukturreicher Hausgärten und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie durch teilweise Entsiegelung werden die Baumaßnahmen im Gebiet ausgeglichen. So sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung *grundsätzlich* entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von dem Stadtrat der Stadt Taucha in der Sitzung am 10.11.2016 als Satzung beschlossen.

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