

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Stadtverwaltung Taucha  
Fachbereich Bauwesen  
Schloßstraße 13  
04425 Taucha



## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
Datum: 18.06.2018  
Ihre Nachricht vom: 08.05.2018  
Ihr Zeichen:  
Aktenzeichen: 2018-06056  
Bearbeiter: Frau Burkhardt  
Zimmer: 380  
Telefon: 03421 - 758 3128  
Telefax: 03421 758 85 3110  
E-Mail\*: Angelika.Burkhardt@lra-  
nordsachsen.de  
Besucheranschrift: Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

**Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ in Taucha**  
Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen (digital):

- Schreiben vom 08.05.2018
- Planzeichnung vom 20.04.2018
- Begründung vom 20.04.2018
- Textliche Festsetzungen vom 20.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab. Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung  
SG Denkmalschutz
- **Straßenbauamt des LRA**
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Straßenverkehrsamt**  
SG Straßenverkehrsbehörde
- **Ordnungsamt**

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schlossstraße 27  
04860 Torgau

Bankverbindung  
Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

Internet  
info@lra-nordsachsen.de  
www.landratsamt-nordsachsen.de  
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

- SG Brandschutz  
SG Untere Forstbehörde  
– Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft  
SG Wirtschaftsförderung und Tourismus

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

**Bauordnungs- und Planungsamt**  
**SG Planungsrecht/Koordinierung**

Mit dem Bebauungsplan „Gartenstadt“ sollen die derzeit noch bebauten Flächen des ehemaligen Kombines Industrielle Mast (KIM) sowie die zum Teil verfüllten Flächen und das Tagebaurestloch der ehemaligen Sandgrube Kreyßig überplant werden.

Zu den Aussagen in der Begründung sind noch Ergänzungen erforderlich.

**Zu 2.3**

Für die Flächen der Sandgrube wurde in den Jahren 2001/2002 der Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt, welcher nach den hier vorliegenden Unterlagen am 21.03.2002 als Satzung beschlossen wurde. Ob dieser Bebauungsplan in Kraft getreten ist, kann nicht nachvollzogen werden. Als Vorgänger zu dieser Planung gibt es den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17a „WA Sandgrube Kreyßig südlicher Teil“, welcher mit Bekanntmachung vom 02.02.1998 rechtskräftig geworden ist. Ein Aufhebungsverfahren für diesen Plan ist hier nicht bekannt.

Dies sollte im weiteren Verfahren noch geprüft werden.

**Zu 3.1.1**

Der Geltungsbereich grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6a „Wohngebiet an der Eilenburger Straße“ an.

**Zu 3.1.1 und 3.1.2**

Mit den Bebauungsplänen „Gartenstadt“ und „Blütengrund“ erfolgt eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung im Osten von Taucha. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen ..., zu berücksichtigen. Dies sollte sich zum Beispiel in der Ausweisung von Spielplätzen, Bolzplätzen und Aufenthaltsfunktionen im öffentlichen Bereich widerspiegeln. Der Aussage aus Punkt 5.6, dass die geplanten Straßen eine Aufenthaltsqualität für spielende Kinder haben werden, kann nicht gefolgt werden. Durch die Herstellung einer Nord-Süd-Verbindung zwischen Dewitzer und Eilenburger Straße und in Weiterführung zur B 87 dürfte Durchgangsverkehr durch das Baugebiet zu erwarten sein. Das in der Begründung erwähnte städtebauliche Entwicklungskonzept fehlt in den Unterlagen.

**Zu 3.2.2 Regenwasser**

Die Fragen der grundsätzlichen Realisierbarkeit der Erschließung, hier insbesondere der Herstellung des Versickerungsbeckens sind bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der noch folgenden fachlichen Aspekte zu klären.

Das Gleiche gilt für die Löschwasserversorgung.

Nach § 2a BauGB ist mit der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der Begründung auch die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanentwürfe verknüpft. Darunter sind

inhaltlich alle sich aus den Darstellungen und Festsetzungen und ihrem Vollzug, soweit er in besonderer Beziehung zum Inhalt steht, ergebenden Auswirkungen zu verstehen. Anhaltspunkte hierfür sind die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange.

In der Regel gehören die Erfordernisse der Erschließung, Versorgung und Entsorgung zu den zentralen Punkten der Planung, auf die in der Begründung einzugehen ist.

Weiter kann die Finanzierung und Kostentragung von Maßnahmen im weiteren Vollzug des Bebauungsplans Bedeutung haben. (EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 291-300, beck-online)

Zu den Festsetzungen:

#### Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Festsetzung für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist nicht rechtssicher.

Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht über mehrere Grundstücke hinweg nach dem „Windhundprinzip“ verteilt werden. Dies schließt die Festsetzung einer Verkaufsflächenhöchstgrenze für ein einzelnes Grundstück nicht aus. Die Festsetzung von Obergrenzen für Gesamt- und Sortimentsverkaufsflächen in einem gegliederten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist daher mangels einer Rechtsgrundlage unwirksam, wenn sich die Obergrenzen nur baugebietsbezogen auswirken, eine Aussage über Art und Umfang der je Baugrundstück zulässigen Einzelhandelsvorhaben hingegen nicht treffen. (Stürer, Bau- und FachplanungsR, A. Bauleitplanung Rn. 665-704, beck-online)

#### Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung /Höhe baulicher Anlagen

Die städtebauliche Begründung für die Höhe der baulichen Anlagen ist nicht nachvollziehbar. Da die Höhe lediglich als maximale Größe festgesetzt ist, sind insgesamt Baukörper unterschiedlichster Höhen realisierbar. Der Höhenbezugspunkt - Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses mit dem Maß von +/- 0,50 m über der Verkehrsfläche ermöglicht, dass die maximale Gebäudehöhe noch weiter überschritten werden kann.

Für die Höhe der Nebenanlagen fehlt hingegen der Bezugspunkt.

#### Zu 3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Durch die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufelder sind Grenzbebauungen möglich. Dies könnte an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zu Konflikten mit dem im BP Nr. 6a festgesetzten Pflanzgebot (Hecken und Bäume) führen.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen.

Dies wäre eine örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO.

Bei der Regelung des zusätzlichen Stellplatzes für freiberuflich Tätige sollte der Bezug zu der dafür maßgeblichen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwVSächsBO) und der darin enthaltenen Richtzahlentabelle hergestellt werden.

#### Zu 8. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: Da die Anlage eines „Stadtwaldes“ Abstände nach dem Waldgesetz hervorrufen kann, sollte die beabsichtigte Gestaltung dieser Grünfläche präzisiert werden.

Von Bedeutung könnten dabei auch eventuell die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen für die Regenrückhaltefläche sein.

Innerhalb der privaten Grünfläche sollen bauliche Anlagen zulässig sein. Für die Rechtssicherheit wären eventuell Größenbeschränkungen sinnvoll.

Unklar ist, wie die städtebauliche Entwicklung des nördlich daran anschließenden Flurstücks (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgen soll.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Zu 1.1 Dächer

Innerhalb des MI und SO sollen Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig sein. Damit wäre eigentlich jegliche Dachform möglich. Die Festsetzung ist unbestimmt und daher zu präzisieren.

### Zu 1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Diese Festsetzung würde für das gesamte Baugebiet gelten. Es sollte geprüft werden, ob diese Festsetzungen auch für die geplante Kindereinrichtung und den Einkaufsmarkt praktikabel ist.

Das Gleiche trifft für die daran anschließenden Festsetzungen zu.

## SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ der Stadt Taucha, Stand 20.04.18:

Die aufgeschütteten Bereiche, in denen eine Spezialgründung erforderlich wird, sollten gekennzeichnet werden, weil sich aus dem Standsicherheitsnachweis eine Prüfpflicht ergeben könnte. Zur trink- und abwasserseitigen Erschließung sind die Aussagen zu vertiefen, da der Geltungsbereich des B-Planes nicht bis an die Dewitzer Straße reicht und gegebenenfalls die gesicherte Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Die Festsetzung des Mischgebietes ist zu überdenken. Erfahrungsgemäß können sich Mischgebiete nicht entwickeln, weil das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen in der Praxis nicht eingehalten wird. Aus der Begründung geht nicht hervor, ob es bereits einen existierenden Gewerbebetrieb gibt, auf den hier Rücksicht genommen werden soll. Sobald eine Nutzungsart deutlich überwiegt, können keine weiteren Genehmigungen für diese Nutzungen mehr erteilt werden.

## SG Denkmalschutz

Das Vorhaben betrifft den Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals.

Bei dem Kulturdenkmal handelt es sich um die „Landmannsche“ Bockwindmühle Am Dingstuhl 2 in Taucha, die als ortsbildprägende Mühle mit heimat- und technikgeschichtlicher Bedeutung in der Kulturdenkmaliste geführt ist.

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Die Windmühle befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich unter o.g. Anschrift und steht auf einer kleinen Anhöhe. Sie ist gegenwärtig vornehmlich von der Straße Am Dingstuhl aus (Höhe Stadtfriedhof Taucha), aber auch von der Eilenburger Straße aus einzusehen (die bestehende Sichtachse ist in diesem Bereich aufgrund des wildgewachsenen und aktuell belaubten Baumbestandes eingeschränkt).

In Verbindung mit den Sichtachsen, insbesondere der Sichtachse vom Dingstuhl aus, bitten wir die Notwendigkeit der angegebenen max. Gebäudehöhe von 13 Metern für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete 2, 4, 5 und 7, für die gemäß der Begründung zum BPL nur freistehende Einzelhäuser zulässig sind, zu überprüfen und eine deutliche Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu erwägen.

Desweiteren sind die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### Straßenbauamt des LRA

Der Baubereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Taucha an der Kreisstraße 7422.

Die Ausfahrt aus dem Wohngebiet soll auf die Kreisstraßen 7422 erfolgen. Eine Zu-/bzw. Ausfahrt ist bereits im Bestand vorhanden.

Von der geplanten neu herzustellenden Zufahrt auf die K 7422 sind aussagefähige Planungsunterlagen im Maßstab von mind. 1:500 dem Straßenbauamt Nordsachsen zur Prüfung und Stellungnahme zu übergeben.

- Lageplan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis

Die verkehrstechnischen Bedingungen (Markierung, Beschilderung u.s.w.) sind noch zu einem späteren Planungszeitpunkt festzulegen.

### Umweltamt SG Abfall/Bodenschutz

Da in Voruntersuchungen Anhaltspunkte für altlastenbedingte Grundwasser- und Bodenbelastungen ermittelt wurden, besteht eine Prüfungspflicht der Gemeinde, ob und wie eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Altablagerung und eine Altlastverdachtsfläche mit vier Teilflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind:

Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Mittelpunktkoordinaten		Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
		E33	N33		
742000819	Ehem. KIM Taucha	326633	5695637	HE abgeschlossen	Belassen
TF 1	Tankstelle	326587	5695734	HE abgeschlossen	Belassen
TF 2	Fasslager	326587	5695734	HE abgeschlossen	Belassen
TF 3	Kfz-Werkstatt	326616	5695708	HE abgeschlossen	Belassen
TF 4	Desinfektionsgebäude	326573	5695630	HE abgeschlossen	Belassen
74100384	Altablagerung Taucha Sandgrube Kreyßig	326504	5695672	DU abgeschlossen	Überwachen

HE - Historische Erkundung

DU - Detailuntersuchung

Die Altablagerung mit der Altlastenkennziffer 74100384 wurde in einer ehemaligen Sandgrube angelegt. Nach den Recherchen im Rahmen der Historischen Erkundung [1] begannen die Abgrabun-