

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55

## **"Gartenstadt"**

14.04.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebau	5
3.2	Verkehr	6
3.3	Tiefbautechnische Erschließung	8
3.3.1	Vorhandener Leitungsbestand	8
3.3.2	Regenwasser	8
3.3.3	Schmutzwasser	10
3.3.4	Trink- und Löschwasser	10
3.3.5	Energieversorgung	10
3.3.6	Gasversorgung	10
3.3.7	Telekommunikation	11
3.3.8	Stadtbeleuchtung	11
3.4	Baugrunduntersuchung	11
<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>15</b>
5.0	Flächenbilanz	15
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	16
5.2	Bauweise	16
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Nebenanlagen	17
5.5	Verkehrsflächen	18
5.6	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	18
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	18
5.8	Regelung des Wasserabflusses	19
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	19
5.10	Leitungsrecht	20
5.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
5.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	22
5.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
5.14	Kompensationsmaßnahmen	22
5.15	Örtliche Bauvorschriften	23
5.15.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	23
5.15.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	23
5.15.3	Einfriedungen	23
5.15.4	Werbeanlagen / Antennen	23
5.15.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	24

<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>24</b>
6.1	Schlussbemerkungen des Umweltberichtes.....	24
6.2	Z der Schallimmissionsprognose.....	25
<b>7.</b>	<b>Kosten der Planung</b> .....	<b>26</b>

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) vom 14.04.2020
Anlage 2	Umweltbericht vom 14.04.2020
Anlage 2.1	Karte 6: Bestand und Nutzung
Anlage 2.2	Karte 7: Grünordnungsplan
Anlage 3	Gutachterliche Stellungnahme zur Schallimmission vom 09.04.2020
Anlage 4	Verkehrsplanerische Untersuchung, 1. Ergänzung vom März 2020
Anlage 5	Erschließungsplanung vom 07.04.2020
Anlage 6	Ergebnisbericht zur Bodenuntersuchung des ehem. KIM-Geländes vom 05.11.2019
Anlage 6.1	Karten und Lagepläne
Anlage 6.2	Lageplan KIM-Gelände
Anlage 7	Nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung für die im Altlastenkataster registrierten Flächen von Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH vom 16.11.2018

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 409/15, 410/94, 408/16, 408/50, 408/51, 407/27, 407/32, 408/29, 407/28 und 407/22 sowie über einen östlichen Teil der Flurstücke 409/8 und 409/2 und besitzt eine Größe von ca. 8,4 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:1.000, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 396/14 (Eilenburger Straße), 410/28, 410/29, 410/45, 410/76, 410/83, 410/91 (Apfelblütenweg) und 410/84;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 409/14, 409/13, 409/12, 409/11, 409/10, 409/9, 409/8, 410/16, 410/17, 410/18, 410/19, 410/20, 410/21, 410/22, 410/23, 410/24, 410/25, 410/26, 410/27, 410/28, 410/48, 410/7 und 409/8;
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 404/1, 405/a, 406/1, 409/8, 687 (Dewitzer Straße), 410/48, 410/51 und 410/52;
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 407/31, 407/a, 399/7, 400/1 und 407/2 sowie durch eine neu zu schaffende Grenze auf Flurstück Nr. 409/8 und 409/2.

## 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 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.

Unter Rückbau und Entsiegelung des Betriebsgeländes des ehemaligen Kombinats Industrielle Mast (KIM) und unter Einbeziehung des Areals des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sandgrube Kreyßig“ sowie unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll südlich der Eilenburger Straße und nördlich der Dewitzer Straße und des Einkaufszentrums „WYN-Passagen“ ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha geschaffen werden. An der Eilenburger Straße selbst sollen ergänzend hierzu ein Einkaufsmarkt angesiedelt werden und im Nordosten des Plangebietes Büros und Geschäfte möglich sein. Mit dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Taucha's Osten sollen in größerem Umfang ehemalige Gewerbeflächen revitalisiert und brachliegende Flächen bzw. Ruderalflächen aktiviert werden und somit diesem Areal zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen eine diesem Standort entsprechende Nutzung zugeführt werden.

Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung zwischen der bereits vorhandenen und das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung um die Straßen „Am Blütengrund“ und „Apfelblütenweg“ im Nordosten, „An der Mühle“ im Süden und entlang „Am Dingstuhl“ im Westen. Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept wurde bereits durch das büro für städtebau Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther erarbeitet. So fügt sich das neue Wohngebiet mit ca. 80 geplanten Wohngrundstücken zusammen

mit den ergänzenden Einrichtungen und Nutzungen entlang der Eilenburger Straße entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha werden aus planerischer Sicht dadurch nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfährt dieser Bereich durch die umfangreichen Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen und eine spätere Bebauung vornehmlich mit Wohnhäusern und den damit entstehenden Gärten eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung.

## 2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha größtenteils als *Mischbaufläche (M)* und in einem kleinen Teil um die ehemalige Sandgrube herum als *Wohnbaufläche (W)* ausgewiesen. Die ehemalige Sandgrube selbst ist als *Fläche für die Landwirtschaft* mit extensiver Nutzung (Grün- und/oder Weideland, naturnahe Wiesen) dargestellt. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Nutzungen angepasst werden.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der östliche Teil des Plangebietes mit den Flurstücken Nr. 410/9 und 410/11 ist Teil des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes 3 (VEP 3) „Wohn-/ Büro- und Geschäftszentrum an der Dewitzer Straße“ aus dem Jahr 1992 und derzeit als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der VEP Nr. 17a „WA Sandgrube Kreyßig südlicher Teil“ ist nicht ausgeführt worden und der Bebauungsplan Nr. 30 „Sandgrube Kreyßig“ ist nicht zur Rechtskraft geführt worden.



Abb. 1: Abgrenzung VEP 3 und VEP 17a

## 3. Beschreibung des Plangebietes

### 3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt südlich der Eilenburger Straße im östlichen Stadtgebiet von Taucha und erstreckt sich über das Gelände des ehemaligen Kombinats Industrielle Mast (KIM) und die ehemalige Sandgrube Kreyßig sowie über die unbebaute, verbuschte und mit Laubgehölzen bestandene Freifläche nördlich der „WYN-Passagen“. Die Größe beläuft sich auf ca. 8,4 ha.

Das betreffende Gebiet wird in seiner Mitte (Flurstück Nr. 409/6) derzeit z. T. gewerblich genutzt, ist hochgradig versiegelt, in Randbereichen stehen Gehölze und befinden sich Rasenflächen. Durch Nutzungsauffassung verbusste Grundstücke schließen im Westen und Südosten an. Im Norden wird das Plangebiet von der Eilenburger Straße, im Osten durch die Einfamilienhaussiedlung „Am Blütengrund“ und Gärten und im Süden durch die Geschoß-Wohnbebauung „An der Mühle“ sowie durch die Dewitzer Straße begrenzt.

Im östliche Teil wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung von Schmutzwasserleitungen gequert, die z. T. außer Betrieb sind und zum Teil in den neu geplanten Straßenraum um zu verlegen sind. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Grünfläche mit einem Graben, bei dem es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt.

Die Landmannsche-Bockwindmühle steht westlich des Plangebietes auf einer kleinen Anhöhe Am Dingstuhl 2. Das Kulturdenkmal ist heute vornehmlich von der Straße Am Dingstuhl, aber auch von der Eilenburger Straße aus einzusehen. Die Sichtachsen von der Eilenburger Straße und vom Plangebiet selbst sind durch wildgewachsene, große Bäume eingeschränkt. Durch Fällarbeiten auf der Kippe und die Anpflanzung von deutlich niedrigeren Laubhecken werden diese Sichtachsen wieder frei gelegt. Eine Einschränkung der Sichtachse vom Dingstuhl aus ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

### Denkmalschutz

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Wir weisen darauf hin, dass sich im Zuge der Erdarbeiten bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben können. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Des Weiteren gilt für den gesamten Geltungsbereich des BPL, dass die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

### **3.2 Verkehr**

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

Die verkehrsmäßige Erschließung des B- Plangebietes erfolgt über eine ringförmige Haupteerschließungsstraße, die im Norden an die Eilenburger Straße und im Süden an die Dewitzer Straße angebunden ist.

Über zusätzliche Wohnstraßen können alle Grundstücke verkehrsmäßig erschlossen werden. Für die geplante Haupteerschließungsstraße gilt die Charakterisierung als Sammelstraße ES IV. Für die Wohnstraßen gilt die Straßenkategorie ES V.

Da das größte Verkehrsaufkommen über die Haupteerschließungsstraße zu erwarten ist, wird für diesen Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m einschließlich einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg vorgesehen (Gesamtstraßenbreite, einschließlich Rad- Gehweg beträgt 9,00 m). Dies resultiert auch daher, da von dieser Straße auch das Wohngebiet „Blütengrund“ erschlossen wird, welches jetzt Bestandteil des Bebauungsplanes „Gartenstadt“ ist.

Die Anordnung des Straßensystems ermöglicht über die Haupteerschließungsstraße die verkehrsmäßige Anbindung an die Eilenburger Straße im Norden und an die Dewitzer Straße im Süden.

Ein 2,50m breiter, fahrbahnbegleitender Rad-/ Gehweg verstärkt den Charakter der Straße A als Haupteerschließungs- bzw. Verbindungsstraße. Vorzugsweise soll der Hauptverkehr von der

nördlich gelegenen Eilenburger Straße über diese Straße erfolgen, an die auch das Grundstück des geplanten Vollsortimentmarktes verkehrsmäßig angebunden ist.

Generell wird das gesamte Wohngebiet auf Grund der dichten anliegenden Bebauung als Zone 30 deklariert.

Die westlich der Straße A gelegenen Straßen B, C und D sowie die Straße F des östlich gelegenen Blütengrundes werden als verkehrsberuhigte Zone mit baulich erkennbaren Parkstellflächen (Deckenschluss Betonpflaster) ausgewiesen. Diese Entscheidung ergibt sich aus der geschwungenen Trassierung, der Anzahl der anliegenden Grundstücke und der Notwendigkeit zur Anordnung von festen Parkstellflächen und ist damit konform mit den Kriterien einer Verkehrsberuhigten Zone. In Abstimmung mit dem zuständigen Ordnungsamt wird die Zufahrt zu Straße B als unechte Einbahnstraße definiert um ein Befahren des Wohngebietes mit Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Die verkehrsmäßige Anbindung an die Dewitzer Straße erfolgt mit einer weitestgehend geradlinigen Verlängerung der Haupterschließungsstraße des B-Plangebietes an den östlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Flurstücke 409/8 und 409/2 (KIM Siedlung).

Die Änderung der Trassierung gegenüber dem ersten B-Planentwurf erfolgte auf Grund von Einwänden der Bewohner der KIM Siedlung, die durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen erhebliche Belästigungen befürchten.

Zur Bestätigung der Trassenwahl wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit mehreren Varianten beauftragt. Dabei wurde festgestellt, dass die derzeitige Trassierung gegenüber dem Ausbau der Granitstraße oder einer fehlenden Verbindung zur Dewitzer Straße eine optimale Lösung darstellt.

Entsprechend der Prognose bis 2030 wurde ein 3- armiger Knoten mit Bordausrundung ohne Linksabbiegerspur vorgeschlagen. Die Hauptverkehrsrichtung besteht weiter in Ost- West Richtung auf der Dewitzer Straße. Mit einfacher Vorfahrtsregelung wurde in allen Fahrtrichtungen die Qualitätsstufe A nach HBS ermittelt.

Berücksichtigt wurde auch, dass auf Grund der Trassierung der Erschließungsstraße die östliche Straßeneinbindung der KIM- Siedlung zurückgebaut werden muss. Der zusätzliche Verkehr aus diesem Wohngebiet wurde bei o.g. Verkehrsprognose berücksichtigt. Auf Grund der jetzigen Trassierung der Haupterschließungsstraße ergibt sich an der westlichen Seite des Wohngebietes eine neue Grundstücksteilung. Die dargestellte Wohngebietsstraße erschließt die südwestlichen sieben Grundstücke und endet mit einem Wendehammer für Müllfahrzeuge und Feuerwehr.

Die Wohnstraßen werden entsprechend der Anzahl anliegender Grundstücke 4,50 bis 6,00m breit ausgebildet (Fahrbahnbreiten 4,00m bis 5,50 m). Die privaten Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (Straßenbreite 5,00 m).

Im Rahmen einer weiteren verkehrstechnischen Untersuchung wurde entsprechend vorliegender Verkehrszahlen und der Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens infolge des B-Plangebietes die optimale Knotenpunktform für die verkehrsmäßige Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Eilenburger Straße unter Einbeziehung der abknickenden Kreisstraße K7422 ermittelt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wird ein 4 armiger Knoten mit Hauptstraßenbeschilderung in Ost- West Richtung (derzeitige Regelung) ohne Aufweitung der Haupterschließungsstraße mit Linksabbiegerspur vorgeschlagen.

Da der Verkehr in und aus Ost- Richtung sehr gering ist und das prognostizierte Verkehrsaufkommen infolge des B- Plangebietes eine einfache Knotenpunktform ohne abbiegende Hauptstraße erlaubt, wird diese im Bebauungsplan festgelegt.

Der Deckenschluss erfolgt generell mit Asphalt und wird in zwei Ausbaustufen (Deckschicht nach 80 % Rohbaufertigstellung) ausgeführt. Die Privatstraße B1, Verbindungswege oder Zugänge zu den Grünflächen werden mit Betonpflaster hergestellt.

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

### **3.3 Tiefbautechnische Erschließung** (vergl. die als Anlage beigefügte Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

#### **3.3.1 Vorhandener Leitungsbestand**

Im B- Plangebiet befinden sich private Ver- und Entsorgungsleitungen, die komplett zurückgebaut oder umverlegt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen dazu entsprechende Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen.

#### **3.3.2 Regenwasser**

Im vorliegenden Baugrundgutachten wird dargestellt, dass eine flächendeckende Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Das Baugebiet wird geprägt von teilweise bis 7m dicken Auffüllungen (im Bereich der verfüllten ehemaligen Kiesgrube Kreysig) sowie im ehemaligen KIM Gelände von kaum durchlässigen schluffigen Sanden und Geschiebelehmen. Dabei sind durchlässige Sande und aufnehmbare Böden entweder gar nicht vorhanden oder nur in geringer Mächtigkeit.

Eine Ausnahme bildet das Restloch der Kiesgrube Kreysig. In diesem Gebiet steht ein gewachsener Boden aus Lockergestein an, der eine ausreichend durchlässige und aufnahmefähige Schicht bildet.

Entsprechend der vorliegenden hydrogeologischen Einschätzung ist es hier möglich, eine Versickerungsanlage für das gesamte im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen herzustellen. Da eine Anbindung der Oberflächenentwässerung weder an das Kanalsystem der Leipziger Wasserwerke noch an einen Vorfluter möglich ist, kann mit dieser Versickerungsanlage die geregelte Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden.

Entsprechend dem dargestellten höchsten mittleren Grundwasserstand ist eine Verfüllung und Begradigung des Restloches notwendig um den notwendigen Grundwasserabstand einzuhalten. Die Verfüllung soll deshalb, ausgehend von einer geebneten Restlochsohle die Anforderungen an die Durchlässigkeit erfüllen. Dazu ist rolliger Boden (Sand/Kiessand der Bodengruppen SI; SE; SW; GW mit entsprechenden Kf- Werten) zu verwenden. Einrichtungen zum Absetzen von Schwebstoffen und Feinteilen (Absetzbecken o.ä.) sind vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass durch das notwendige Anheben der Beckensohle und die konzentrierte Einleitung von Oberflächenwasser Teile der verfüllten Kiesgrube zeitweise eingestaut werden. Aus den vorliegenden Untersuchungen ergeben sich aber keine Hinweise, dass dadurch Schadstoffe mobilisiert und ins Grundwasser eingetragen werden. Der Nachweis hierzu wurde bereits im Rahmen der ersten TÖB-Beteiligung gefordert und mit Stellungnahme vom 29.08.2019 durch die Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH bestätigt.



Weiterhin wurde durch die daraus resultierende Technologie - Abdichtung des Böschungskörpers mittels Bentonitbahnen im Randbereich der ehemaligen Verfüllung der Sandgrube Kreysig – ein Standsicherheitsnachweis für den Böschungskörper sowie die auf der zukünftigen Auffülle liegenden Bebauung gefordert. Die jeweiligen Nachweise wurden durch das Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH geführt und liegen der Planung bei.

Das Versickerungsbecken wurde im Rahmen des anhängenden Erschließungsentwurfes bemessen – siehe Hydraulische Berechnungen. Das Becken wurde auf ein 10-jähriges Regenergeignis bemessen und es wurde der Nachweis auf eine 100-jährige Überflutungssicherheit geführt.

Die befestigten Straßenflächen, ebenso die befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken können im aktuellen Entwurf ungedrosselt in das Regenwassersystem eingeleitet werden. Generell wird in den nächsten Planungsphasen auch eine Drosselung von einzelnen Teilabschnitten geprüft um ggf. notwendige Pumpenanlagen zu verkleinern und auch das Leitungssystem in Hinblick der Dimensionierung zu optimieren.

Die Regenwasserkanäle werden ebenfalls in alle Straßen des Wohngebietes verlegt. Die Kanäle wurden anhand des vorliegenden Bebauungskonzeptes vorbemessen, eine detaillierte Rohrdimensionierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung im Zuge der Anfrage zu Erschließungsverträgen und Beantragung von Wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnissen.

Als Rohrmaterial wird weitestgehend Stahlbeton DN 300 – 800 verwendet. Die Hausanschlüsse werden mit PP- Rohr DN 150 bis 1 m in die Privatgrundstücke verlegt.

Zu beachten ist, dass auf Grund fehlender Anschlussmöglichkeiten die Oberflächenentwässerung des Wohngebietes „Blütengrund“ als auch die Anbindung an die Dewitzer Straße ebenfalls über die Versickerungsanlage erfolgen muss. Infolge des abfallenden Geländes ist für beide Teilbereiche die Anordnung einer Hebeanlage notwendig. Beide Teilgebiete sollen im vorliegenden Erschließungsentwurf über eine Rohrschachtpumpe entwässern.

Im Zuge der weiteren Planung wird allerdings auch eine gedrosselt gepumpte Ableitung zu prüfen sein. Dies hat zum einen den Vorteil das zum einen eine kleinere Pumpenanlage verwendet werden kann zum anderen kann das weiterführende Entwässerungssystem ggf. kleiner dimensioniert werden. Allerdings ist bei dieser Variante für beide Teilgebiete eine eigene Rückhaltung z.B. ein Staukanal notwendig.

Auch für die nördlichen Teilbereiche des B-Plangebietes (Supermarkt, WA 13) ist ggf. noch eine gedrosselte Ableitung zu prüfen, da eben durch diese beiden ungedrosselten Ableitungen  $\frac{1}{4}$  des gesamten Einzugsgebietes bereits in die Anfangshaltung der Entwässerung abgeschlagen wird und dies zu sehr große Leitungsdimensionen führt.

Die Beantragung der Wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerungsanlage zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Rahmen der finalen Genehmigungsplanung. Ebenso für alle anderen wasserrechtlich zu genehmigenden Anlagen.

Grundsätzlich soll im Zuge des vorliegenden Erschließungsentwurfes nachgewiesen werden, dass die Regenwassertechnische Erschließung gesichert ist. Durch die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen und der weiteren Bearbeitung muss wie im Vorfeld geschildert, insbesondere in Zusammenarbeit zwischen Planer, Erschließungsträger, Betreiber und Genehmigungsbehörde noch die optimalste Entwässerungslösung erarbeitet und detailliert dargestellt werden.

### **3.3.3 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasserkanäle DN 250 - DN 300 werden in alle Straßen des Wohngebietes verlegt.

Da das Gelände von Norden nach Süden abfällt, wird das Schmutzwassersystem als Freispiegelkanal ausgebildet und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 600 in der Dewitzer Straße angebunden.

Ebenfalls ist darüber die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Einkaufsmarktes möglich.

In Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken ist die Kanalverlegung in PP- Rohr möglich. Hausanschlüsse werden generell bis 1 m in die Privatgrundstücke hergestellt.

### **3.3.4 Trink- und Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neue Leitung DN 100 bis DN 200.

Für die Sicherung und Verstärkung der Trink- und Löschwasserversorgung ist entsprechend der Forderung der kommunalen Wasserwerke Leipzig in der Eilenburger Straße zwischen Dingstuhl und Pönitzer Weg eine Trinkwasserleitung zu verlegen. Dies ist bereits im Rahmen der Erschließung der KITA „Kükennest“ erfolgt. Ebenso wurde schon eine Stichleitung DN 200 in das Wohngebiet verlegt um nachträgliche Aufgrabungen in der Eilenburger Straße zu vermeiden.

Die neue Trinkwasserleitung im Plangebiet verbindet die neu herzustellende Verbindungsleitung in der Eilenburger Straße und die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 in der Dewitzer Straße. Damit wird ein Ringschluss erreicht, an dem die weiteren Trinkwasserleitungen im Wohngebiet angebunden sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die vorhandene und die geplanten Leitungen der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h abgesichert werden. Dieser ist aber schriftlich vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Versorgungsträger abzufordern.

### **3.3.5 Energieversorgung**

Die Energieversorgung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch neue Kabelverlegung mit Anschluss an den peripher gelegenen Bestand gewährleistet (Eilenburger Straße und Dewitzer Straße).

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme KITA „Kükennest“ erfolgt im Zuge der neuen Gehbahn in Abstimmung mit Mitnetz- Strom die Verlegung zusätzlicher Schutzrohre für die spätere Versorgung der Gartenstadt.

Nach Ermittlung des genauen Energiebedarfs werden noch konkrete Aussagen zum inneren Versorgungsnetz im Rahmen der Versorgungsverträge getroffen.

Entsprechend der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass ein neuer Trafostandort vorzusehen ist. Dies kann aber erst im Rahmen der Erschließungsplanung nach Kenntnis des Energiebedarfs erfolgen. Vorrangig sollte der Standort südlich neben der Eilenburger Straße festgelegt werden.

### **3.3.6 Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Es befinden sich vorhandene Gasleitungen in den Randbereichen Eilenburger und Dewitzer Straße.

Zum jetzigen Zeitpunkt muss wie beim Trinkwasser von einer Verstärkungsleitung in der Eilenburger Straße zwischen Straße Am Dingstuhl und Pönitzer Weg ausgegangen werden.

Dazu wurde im Rahmen der äußeren Erschließung KITA „Kükennest“ ein Anschluss bis in das Wohngebiet hergestellt.

Konkrete Aussagen über Bedarf und Rohrquerschnitte werden erst in den weiteren Planungsphasen bzw. im Rahmen der Versorgungsverträge getroffen.

### **3.3.7 Telekommunikation**

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsanlagen hergestellt. In den Randbereichen befinden sich entsprechende Anschlusspunkte der Telekom. Ob eine Versorgung mit anderen Anbietern möglich ist wird in der Erschließungsplanung entschieden.

Im Wohngebiet befinden sich Kabel von Kabel Deutschland (jetzt Vodafone). Diese sind umzuverlegen um die Versorgung peripherer Wohngebiete nicht zu gefährden.

Zusätzliche Schutzrohre wurden im Rahmen des Ausbaues der Eilenburger Straße verlegt.

### **3.3.8 Stadtbeleuchtung**

Vorhandene Stadtbeleuchtungskabel sind im Plangebiet vorhanden. Diese sind entweder außer Betrieb zu setzen und neu zu verlegen oder komplett neu herzustellen. In den Randbereichen befinden sich vorhandene Beleuchtungsanlagen, an die die neue Anlage anzubinden ist.

Die Beleuchtungsmaste sind in den Wohngebietsstraßen in der Bordflucht im öffentlichen Raum anzuordnen.

Die Beleuchtungsmasten in der Haupterschließungsstraße sind an die hintere Rad- Gehwegkante zu setzen.

Genaue Aussagen über Lampenform und Anzahl der Leuchten erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Taucha.

## **3.4 Baugrunduntersuchung**

In Vorbereitung der geplanten Nutzungsänderung erfolgte im Jahr 2018 eine Neubewertung der Gefahrenlage. Dabei wurden auch konkrete Vorschläge zur technischen Untersuchung der in der HE genannten ALVF unterbreitet. Durch das Landratsamt Nordsachsen wurden diese Vorschläge mit kleineren Ergänzungen bestätigt (Stellungnahme des LRA vom 15.07.2019). Laut dieser Stellungnahme ist im Ergebnis der Untersuchungen zu prüfen, ob eine gefahrlose Nutzung der Flächen möglich ist. Falls nicht, sollen geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr vorgeschlagen werden. Die Beyer Umwelt Consult GmbH (BUC) wurde am 06.08.2019 von der Gartenstadt Investitionsgesellschaft (c/o Süß Bau GmbH) mit der Durchführung der dazu erforderlichen Untersuchungen beauftragt.

Das vom Gutachter auf Grundlage der nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung für die Altlastenkatasterregistrierte Flächen vom 16.11.2018 vorgeschlagene und vom Auftraggeber bestätigte Untersuchungskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Abteufen von 11 Kleinrammbohrungen (KRB) bis 4 m unter GOK mit fachgerechter Entnahme von Bodenproben;
- Entnahme von 3 Bodenluftproben;
- Analyse von 22 ausgewählten Bodenproben auf die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), BTEX-Aromaten, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK);
- Analyse von 3 Bodenluftproben auf die Parameter BTEX-Aromaten und LHKW.

Zusätzlich wurde in Absprache mit dem Auftraggeber der Oberboden in den unversiegelten Bereichen der Tankstelle (ALVF 1) auf die Parameter der BBodSchV (Anhang 2, Tabelle 1.4) für den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgte eine Gefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung der für die geplante Nutzung relevanten Ausbreitungs- und Wirkungspfade. Darüber hinaus wurden folgende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen unterbreitet:

Die in der Historischen Erkundung ausgewiesenen Verdachtsflächen wurden hinreichend genau erkundet. Weiterführende Untersuchungen zur Abgrenzung nachgewiesener Verunreinigungen bzw. zur Präzisierung des Gefährdungspotentials in Rahmen einer Detailuntersuchung sind nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind aus altlastenfachlicher und abfalltechnischer Sicht folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

#### ALVF 1 (ehem. Tankstelle)

Der noch vorhandene unterirdische Tankbehälter ist durch eine nach § 62 AwSV zugelassene Fachfirma unter fachtechnischer Begleitung eines Gutachters stillzulegen und rückzubauen. Sollten dabei Verunreinigungen (z.B. unterhalb des Behälters) festgestellt werden, sind diese weitestgehend zu entfernen. Durch eine Beprobung der Stöße und der Sohle der Behältergrube sowie entsprechende Analysen ist die Kontaminationsfreiheit bzw. die Höhe ggf. verbleibender Restbelastungen zu dokumentieren. Die Wiederverfüllung der Behältergrube sollte nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelung (Erschließungsstraße) sind im Zusammenhang mit den im Bereich der ehemaligen Zapfsäule festgestellten Verunreinigungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### ALVF 4 (ehem. Desinfektionsgebäude)

Aus den geringfügigen Verunreinigungen durch MKW im Bereich der ALVF 4 leitet sich ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf ab.

#### Allgemeine Hinweise

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche zukünftiger, nicht versiegelter Freiflächen eine ausreichend mächtige Schicht an schadstofffreiem Bodenmaterial befindet. Diese Schicht sollte auf den gewerblich genutzten Flächen mindestens 0,15 m und in den Wohngebieten mindestens 0,6 m mächtig sein. Sowohl standort eigenes Material als auch Liefermaterial sollte dazu vorab entsprechend untersucht werden (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV /L6/). Es wird empfohlen, die fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu dokumentieren.

Sollten bei den Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und ein Gutachter zu konsultieren.

#### Aussagen zur Nutzung der aufgeschütteten Flächen für das Versickerungsbecken

Bei voller Ausnutzung des Baufensters (Bebauung bis 3 m an die Grundstücksgrenze heran), wird die ehemalige Böschungsoberkante des Restloches der Sandgrube überbaut. Nach der Baugrundvoruntersuchung für das Wohngebiet „An der Mühle“ und der Baugrunduntersuchung für das Versickerungsbecken ist damit zu rechnen, dass in der Nordböschung Auffüllungen aus der Verfüllung der Sandgrube (überwiegend gemischtkörnige Böden mit Liegezeit > 20 Jahre) anstehen, in der Westböschung gewachsene Böden (Geschiebelehm und Sand). An der Südböschung befinden sich keine Baugrundaufschlüsse. Aufgrund der dargestellten Verhältnisse kann es dazu kommen, dass in der Gründungsebene unterschiedliche Böden anstehen: Die Böden haben unterschiedliche Verformungs- und Festigkeitseigenschaften und bei Belastung werden Verformungsunterschiede auftreten. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden sind folgende Maßnahmen grundsätzlich geeignet:

**Bodenplatte:** Bodenaustausch unter der Bodenplatte nach statischem Erfordernis (nach der Erfahrung mind. 1 m Polster aus Kiessand oder RC-Baustoff, lagenweise verdichtet,  $D_{Pr} > 100 \%$ ).  
**Streifenfundamente:** Je nach Tiefenlage der Schichten z.B. Gründung auf Schachtringen im gewachsenen Untergrund oder Bodenaustausch.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes, der geplanten Gründung und der konkreten Schichtenfolge am Standort festzulegen. Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung ist dafür nicht ausreichend und muss ergänzt werden.

Es wird außerdem empfohlen, für den Wiedereinbau im Bereich der Böschungen und innerhalb des Baufensters gut verdichtbaren Boden zu verwenden und lagenweise einzubauen. Es sollte dort ein Verdichtungsgrad von  $D_{Pr} > 95 \%$  erreicht werden.

#### **4. Anlass und Planungsziele**

##### **4.1 Anlass der Planung**

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

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung (Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien) der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll dieser innerörtliche Bereich als künftiger Wohnstandort mit ergänzenden Funktionen, wie eines Einkaufsmarktes und Büros und/oder Geschäften entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ erforderlich.

##### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Taucha auszuschöpfen und dem Grundsatz „*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*“ Rechnung zu tragen. Diese innerstädtische Fläche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu wurde im April 2018 durch das büro für städtebau – dipl.-ing. bianca reinmold-nöther, Machern ein Städtebauliches Konzept mit der Zielstellung erarbeitet, mit der baulichen Nutzung der brachliegenden Flächen die östlich, südlich und westlich vorhandene Wohnnutzung zu arrondieren und ein Wohnquartier zu entwickeln, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner zentralen Lage, profitiert. Des Weiteren war im Norden an der Eilenburger Straße zur Erweiterung des Angebotes von Kindertagesstätten zur Deckung des derzeitigen Defizits innerhalb des Stadtgebietes von Taucha eine Kita (zwischenzeitlich BPlan Nr. 54 „Kita Kückennest“) und zur Überwindung des beschränkten nahversorgungsrelevanten Angebotes im Versorgungsraum Ost die Ansiedlung eines Supermarktes geplant. Dieser soll wie eine Art Puffer zwischen dem neu geplanten Wohngebiet im Süden und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (derzeit als Solarpark genutzt) nördlich der Eilenburger Straße dienen.

Entsprechend des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Taucha der **cima** vom März 2019 Kapitel 5, Seite 42 ist die Etablierung eines Supermarktes am städtebaulich integrierten Planstandort an der Eilenburger Straße aufgrund des bislang äußerst beschränkten nahversorgungsrelevanten Angebotes im Versorgungsraum Ost wünschenswert. Der neue Markt würde dort zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Die vom Betreiber bzw.

Projektentwickler ausgegebene Plangröße von 1.700 m<sup>2</sup> VK könnte jedoch nur dann ökonomisch ausgelastet werden, wenn eine ungewöhnlich hohe Kaufkraftbindung von ca. 52 % erreicht werden würde. Da diese nach gutachterlicher Einschätzung nicht realistisch ist (Wettbewerbsauseinandersetzung u.a. mit dem leistungsstarken Großen Supermarkt der Firma Kaufland) wird deshalb im Interesse der Sicherstellung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit empfohlen, die Gesamtverkaufsfläche des Supermarktes zu verkleinern (ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK).

Wird der Markt mit einer größeren Verkaufsfläche errichtet, ist das erhöhte wirtschaftliche Risiko aus gutachterlicher Sicht vom Betreiber zu tragen. Aspekte der städtebaulichen Verträglichkeit werden bei Realisierung eines über die Verkaufsflächenempfehlung der **cima** hinausreichende Dimensionierung indes *nicht* berührt.

Derzeit erfolgt die Erstellung eines weiterführenden Gutachtens welches für das Sondergebiet "Einzelhandel" die Vereinbarkeit mit den regional- und landesplanerischen Zielen (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgesetz) sowie dem Einzelhandelskonzept mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha nachweist.

Innerhalb des Wohngebietes sollen einerseits Bereiche entstehen, innerhalb derer eine Bebauung sowohl mit Einzelhäusern als auch mit Doppel- oder Reihenhäuser möglich sein soll und andererseits Bereiche, innerhalb ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Letztere liegen vornehmlich im inneren Teil des Plangebietes und um die ehemalige Sandgrube herum, welche neu gestaltet der Regenrückhaltung dienen und mit einem Kinder-spielplatz als öffentliche Grünfläche entwickelt werden soll.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich machen. Somit kann weiteres Bauflächenpotenzial im Stadtgebiet aktiviert werden. Dabei soll sich die künftige Bebauung in ihrer Kubatur und Höhe an den umliegenden Wohnhäusern orientieren und sich die Geschoßigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse beschränken.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird. Weiterhin ist für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf den betreffenden Grundstücken ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Gartenstadt" 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. 55 "Gartenstadt" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 44.493 m <sup>2</sup> davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 13.331 m <sup>2</sup> davon Fläche mit Leitungsrecht (L) ca. 148 m <sup>2</sup>	57.824 m <sup>2</sup>	69 %
<b>Sondergebiet Einzelhandel (SO EH)</b> davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 5.320 m <sup>2</sup> davon nicht überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.533 m <sup>2</sup>	6.853 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Verkehrsflächen</b> davon öffentliche Verkehrsfläche ca. 8.511 m <sup>2</sup> davon öffentlicher Fuß- und Radweg ca. 457 m <sup>2</sup>	8.968 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Grünflächen</b> davon öffentliche Grünflächen ca. 7.341 m <sup>2</sup> davon private Grünfläche ca. 2.001 m <sup>2</sup>	9.342 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Versickerungsanlage</b>	1.243 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>84.230 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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

**5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur von Wohngebieten sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Taucha-Ost“ wird für den Großteil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 bis WA 13 festgesetzt.

In Konsequenz der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Wohngebiet (Baugebiete WA 1 bis WA 13) ausgeschlossen.

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

### Sondergebiet Einzelhandel (SO EH)

Angesichts des weiteren Bevölkerungszuwachses im Stadtgebiet Taucha-Ost soll hier der dadurch entstehende weitere Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten gerade für Lebensmittel gedeckt werden. So wird südlich der Eilenburger Straße und südwestlich des Mischgebietes Baugebietes WA 13 ein Sondergebiet für den Einzelhandel SO<sub>EH</sub> gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Geschosse jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie der möglichen Überschreitung von 0,5 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild werden dadurch aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt werden.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,0 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke - gewährleistet.

#### **5.2 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Baugebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 7 in Anlehnung an die freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Straße ‚Am Dingstuhl‘ ebenso nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Baugebiete WA 9, WA 11 und WA 12 schließen südlich an die vorhandene Einfamilienhausbebauung Am Blütengrund an. Damit auch hier eine Anlehnung an die vorhandene Bauweise erreicht und somit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird sind auch hier nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit soll die gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch großzügigere Grundstückszuschnitte einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel hier einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen.

Gegenüber den „WYN-Passagen“ (WA 10) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier ggf. zusammen mit den zugehörigen Garagenbauten eine Art Puffer zwischen den beiden Nutzungen zu schaffen.

In den Baugebieten WA 1 und WA 8 entlang der Haupteinfahrtsstraße, im Baugebiet WA 3 südlich des geplanten Einkaufsmarktes, im WA 6 nördlich der vorhandenen Wohnblöcke und im WA 13 an der Eilenburger Straße sollen dagegen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 50 m Länge (§ 22 Abs. 2 BauNVO) möglich sein. Daher ist hier die offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt.

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

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

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen sämtlicher Baufelder eine sehr hohe Fle-



xibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem Quartier in Taucha's östlichem Stadtgebiet.

In den Baugebieten **WA 9**, **WA 11** und **WA 12** sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit hier die seitlichen Grenzabstände frei von Bebauung bleiben und so die nördlich Am Blütengrund anschließende offene und lockere Wohnbebauung fortgesetzt wird. Damit fügt sich die geplante Neubebauung aus städtebaulicher Sicht gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind außer- wie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

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

#### **5.4 Nebenanlagen**

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

#### **5.5 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Da das größte Verkehrsaufkommen über die Haupteinfahrtsstraße zu erwarten ist, wird für diesen Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m einschließlich einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg vorgesehen (Gesamtstraßenbreite, einschließlich Rad- Gehweg beträgt 9,00 m). Dies resultiert auch daher, da von dieser Straße auch das Wohngebiet „Blütengrund“ erschlossen wird, welches jetzt Bestandteil des Bebauungsplanes „Gartenstadt“ ist. Vorzugsweise soll der Hauptverkehr von der nördlich gelegenen Eilenburger Straße über diese Straße erfolgen, an die auch das Grundstück des geplanten Vollsortimentmarktes verkehrsmäßig angebunden ist.

Die Wohnstraßen werden entsprechend der Anzahl anliegender Grundstücke 4,50 bis 6,00m breit ausgebildet (Fahrbahnbreiten 4,00m bis 5,50 m). Die Stichstraße erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (Straßenbreite 5,00 m). Zusammen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und der Gestaltung als Mischverkehrsflächen soll der Wohngebietscharakter unterstrichen und eine Aufenthaltsqualität gerade für spielende Kinder geschaffen werden.

Die im südlichen und im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sollen das neue Wohngebiet mit dem Bereich der „WYN-Passagen“ und der Dewitzer Straße verbinden.

Die im Süden des Plangebietes entlang der Straße „An der Mühle“ festgesetzten Parkplätze (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sollen vornehmlich dem Besucherverkehr des vorhandenen und geplanten Wohngebietes dienen.

## 5.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude innerhalb der Baugebiete **WA 2, WA 4, WA 5** und **WA 7, WA 9, WA 10, WA 11** und **WA 12** soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der hier angestrebten Charakteristik nicht entsprechen.

## 5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Um die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten und den durchgrünten Charakter dieses Gebietes im westlichen Plangebietsteil zu wahren und mit der geplanten Gartenstadt zu ergänzen werden im Bereich der ehemaligen Sandgrube zusammen mit der Regenrückhaltefläche eine groß angelegte öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz geschaffen. Kleinere öffentliche Grünflächen werden darüber hinaus um den Parkplatz, entlang der Fuß- und Radwege im Süden sowie im Straßenraum als grüne Insel angelegt. Sie sollen entsprechend gestaltet das Wohngebiet aufwerten und die geplanten öffentlichen Stellplätze sowie den Fuß- und Radweg mit entsprechenden Bepflanzungsmaßnahmen erfassen. Diese Grünräume steigern in der Gesamtheit betrachtet die städtebauliche Qualität dieses neuen Quartiers.

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche sichert die heute bereits vorhandene Grünfläche in ihrem Bestand. Innerhalb dieser Fläche verläuft der WYN-Passagengraben, bei dem es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt und welcher historisch in die Parthe entwässerte. Der innerhalb bebauter Ortslage von der Unteren Wasserbehörde geforderte Gewässerrandstreifen von 5.00 m zu der geplanten Straße bzw. den geplanten Fuß- und Radwegen wird eingehalten.

Nach § 39 WHG umfasst die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers seine Pflege und Entwicklung als öffentlichrechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast). Zur Gewässerunterhaltung gehören insbesondere:

1. die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses,
2. die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und
3. die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wildlebenden Tieren und Pflanzen.

Entlang des Grabens stehen 9 Eschen, 3 Berg-Ahorn, 1 Weiß-Birke, 1 Eschen-Ahorn, 3 Hasel, 2 Walnussbäume, 8 Obstbäume, überwiegend auf der östlichen Seite. Daher ist der Graben am vormittags beschattet, mittags bis abends überwiegend besonnt. Eine ergänzende Bepflanzung mit Weide, Erle und Eiche kann auf der westlichen Seite erfolgen. Gleit- und Prallhang sind in unterschiedlichen Böschungsneigungen herzustellen, um den Abfluss bei Starkniederschlägen zu verlangsamen. Der Gewässerrandstreifen ist vor parkenden Fahrzeugen und sonstigem Befahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Des Weiteren ist westlich an die große öffentliche Grünfläche angrenzend eine große private Grünfläche festgesetzt. Diese ist als Gartenfläche anzulegen. Sie muss gepflegt und entwickelt werden. In einem geringen Umfang kann sie bebaut werden. So sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung dienen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und –erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen möglich. Dabei ist ein Gartenhaus in einfacher, eingeschossiger Bauweise (z.B. Holzbauweise, ohne Unterkerl in die Grünfläche zu integrieren, damit der Charakter als private Grünfläche gewahrt wird. Die Bebauung darf hier nur von untergeordneten Bedeutung sein.

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

Das Baugebiet wird geprägt von teilweise bis 7m dicken Auffüllungen (im Bereich der verfüllten ehemaligen Kiesgrube Kreysig) sowie im ehemaligen KIM Gelände von kaum durchlässigen schluffigen Sanden und Geschiebelehmen. Dabei sind durchlässige Sande und aufnehmbare Böden entweder gar nicht vorhanden oder nur in geringer Mächtigkeit.

Im Restloch der Kiesgrube Kreysig steht der Porengrundwasserleiter GWL 1.4 direkt an, eine ausreichend durchlässige und aufnahmefähige Schicht. Hier soll eine Versickerungsanlage für das gesamte im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen hergestellt werden.

Im Sinne einer schnellen Zugänglichkeit zu Wartungszwecken und Pflege dieser Fläche soll die Erschließung dieser über eine festgesetzte 4.00 m breite Zufahrt erfolgen.

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

### Bodenschutz

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

### Wasserschutz

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

### Fauna

Notwendigen Gehölzfällungen dürfen vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, da zu dieser Zeit keine brütenden Vögel in Baumhöhlen zu erwarten sind.

In der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Reptilien, Vögel und holzbewohnender Käfer empfohlen und im Bebauungsplan verbindlich, textlich festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind, für die genannten Artengruppen, keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ist dann nicht erforderlich.

### Zauneidechsen

Bei der Bestandserhebung 2017 wurden Zauneidechsen am südwestlichen Rand vom KIM-Gelände zur Wiese um die Sandgrube erfasst. Der Bestand dort wurde auf 10 Individuen geschätzt, die erfolgreiche Fortpflanzung im Gebiet wurde belegt. Zauneidechsen sind in Sachsen gefährdet, streng geschützt nach BNatSchG und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Vor der Baufeldfreimachung wurden Zauneidechsen über eine Fortpflanzungsperiode hinweg durch Dipl.-Ing. Jens Kipping im April/Mai 2019 abgefangen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf den Schwarzen Berg umgesiedelt. Bis in den Juli 2019 wurden noch Fallen aufgestellt und regelmäßig korrigiert.

Bei Umsetzung der textlich festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ist dann nicht erforderlich.

### Brutvögel

Infolge der Baumfällungen gehen Baumhöhlen verloren, welche Bruthöhlen für Vögel gewesen sind. Um den Verlust dieser Brutplätze auszugleichen, sind in den geplanten öffentlichen Grünanlagen an den randlich verbleibenden Bäumen geeignete Nistkästen für Vögel anzubringen. Ein Teil der Brutpaare wird erwartungsgemäß in Nistkästen der Bewohner der künftigen Wohnsiedlung eine neue Nistmöglichkeit finden. Insbesondere die Meisenarten, aber auch der Star nehmen üblicherweise Nistkästen in Hausgärten an. Vorübergehend sollte jedoch durch das Anbringen von Nistkästen ein Ausgleich für den Verlust geschaffen werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden Nistkästen am bestehenden Gebäude im Baugebiet WA 13 durch den Erschließungsträger angebracht.

### Fledermäuse

Alle heimischen Fledermäuse sind nach BNatSchG streng geschützt, in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und in Sachsen auf der Vorwarnliste, gefährdet oder stark gefährdet. Bei Umsetzung der textlich festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse im Rahmen des Vorhabens zu erwarten. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG ist dann nicht erforderlich.

Für im Plangebiet jagende Fledermäuse werden Fledermauskästen aufgehängt. Diese gleichen den Verlust von möglichen Männchenquartieren und Ruhestätten in den Höhlen gerodeter Bäume sowie an den abzubrechenden Gebäuden aus. Empfohlen wird eine Kombination aus Rundkästen, Flachkästen mit einer Großraumsommerröhre. Aufgehängt wird in einer lockeren Kastengruppe, an der Wetter-abgewandten, östlichen bis südöstlichen Seite der Bäume und Gebäude. Vorrangig sollten Kästen an randlichen, bestehenbleibenden Bäumen im Bereich des zu errichtenden Regenrückhaltebeckens aufgehängt werden. Geeignete Gebäude-Kästen werden im Sondergebiet und an Bestandsgebäuden im Baugebiet WA 13 angebracht.

## **5.10 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Da auch die Erschließungsstraße der WYN- Passagen in das Baugrundstück (Flst.410/9) hineinragt, ist diese Fläche mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger der umverlegten Leitungen dem Flurstück 410/51 zuzuordnen.

Das festgesetzte ca. 1.40 m breite Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten. Zum Schutz der Leitungen ist diese Fläche von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

## **5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Altlasten / Bodenschutz

Die in der Historischen Erkundung ausgewiesenen Verdachtsflächen wurden hinreichend genau erkundet. Weiterführende Untersuchungen zur Abgrenzung nachgewiesener Verunreinigungen bzw. zur Präzisierung des Gefährdungspotentials sind nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind aus altlastenfachlicher und abfalltechnischer Sicht folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

*ehemalige Tankstelle im KiM-Gelände:*

der noch vorhandene unterirdische Tankbehälter ist durch eine nach § 62 AwSV zugelassene Fachfirma unter fachtechnischer Begleitung eines Gutachters stillzulegen und rückzubauen. Sollten dabei Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese weitestgehend zu entfernen. Durch eine Beprobung der Stöße und der Sohle der Behältergrube sowie entsprechende Analysen ist die Kontaminationsfreiheit bzw. die Höhe ggf. verbleibender Restbelastungen zu dokumentieren. Die Wiederverfüllung der Behältergrube sollte nach Vorlage der Untersuchungser-

gebnisse mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Aufgrund der, an dieser Stelle geplanten, Erschließungsstraße sind, im Zusammenhang mit den im Bereich der ehemaligen Zapfsäule festgestellten Verunreinigungen, keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche zukünftiger, nicht versiegelter Freiflächen eine ausreichend mächtige Schicht an schadstofffreiem Bodenmaterial befindet. Diese Schicht sollte auf den gewerblich genutzten Flächen mindestens 0,15 m und in den Wohngebieten mindestens 0,6 m mächtig sein. Sowohl standort eigenes Material als auch Liefermaterial sollte dazu vorab entsprechend untersucht werden (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV). Es wird empfohlen, die fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu dokumentieren. Sollten bei den Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und ein Gutachter zu konsultieren.

Um Gefahren für zukünftige Nutzer im Bereich der Deponie auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen, welche als textliche Festsetzungen gesichert werden:

Im Bereich zukünftiger Gärten (über der Deponie) ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche eine mindestens 0,6 m mächtige Schicht aus nicht verunreinigtem Bodenmaterial befindet. Das Material muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Dies kann durch einen Bodenaustausch hergestellt werden.

#### Wasser

Im Bestand versickert Regen auf der Deponie, welches mit drei Grundwassermessstellen, im und außerhalb des Plangebietes, langjährig überwacht wird. In der Mitte des Plangebietes wird der Erhalt einer Grundwassermessstelle zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ein Bau privater Brunnen im Bereich des Deponiekörpers sowie die gezielte Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser in den Deponiekörper ist nicht möglich. In der alten Sandgrube ist die Anlage eines Versickerungsbeckens vorgesehen, so dass gefasste Niederschläge im Gebiet versickert werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im geplanten Versickerungsbecken ist schadlos möglich. Details sind der Erschließungsplanung zu entnehmen.

Es besteht kein Erfordernis die Bewässerung von Gartenflächen oder die Versickerung von Regen im Garten und auf teilversiegelten Flächen zu verhindern. Gefasste Niederschläge können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies spart die Ressource Trinkwasser und entlastet die Vorfluter.

#### Sonstiges

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

Zur Pflanzung von Obstbäumen ist im Bereich der Deponie eine 1.00 m mächtige Schicht aus nicht verunreinigtem Bodenmaterial erforderlich.

#### Lärm

Schlafräume der Wohnbebauungen in den Baugebieten WA1, WA3, WA7, WA8 und WA13 sollten möglichst nicht zur lärmzugewandten Seite, d.h. in Richtung der Haupt-Erschließungsstraße E3, angeordnet werden.

Weitere Ausführungen siehe unter Pkt. 6.2 ‚Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme zur Schallimmission‘.

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

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und der Einzelhandelsfläche sowie 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 Osten, Süden und erreicht werden.

Mit der Festsetzung auf der Verkehrsinsel drei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, sollen die öffentlichen Verkehrsräume gestalterisch aufgewertet und der durchgrünte Charakter des Gebietes untermauert werden.

Die Festsetzung, 3,00 m breite Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang bestimmter Grundstücksgrenzen zu pflanzen, wie z. B. zwischen Kita und Wohngebiet, soll in den betreffenden Bereichen eine Art „grünen Puffer“ zwischen zwei unterschiedliche Nutzungen schaffen.

Zur Freihaltung der Sichtfelder wird aus Gründen der Verkehrssicherheit an Einmündungen und Zufahrten die zulässige Höhe von Einfriedungen sowie die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern dauerhaft auf maximal 0,80 m begrenzt.

### **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 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen**

Die Festsetzungen sind notwendig, um den Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die GBV Taucha mbH ist Eigentümer des Flurstückes Nr. 650 in der Stadt Taucha, Gemarkung Taucha. Die Ausgleichsflächen auf dem Flurstück befinden sich außerhalb des FFH-Gebietes Partheaue.

### **5.15 Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.15.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **5.15.1.1 Dächer**

Mit der innerhalb des Baugebietes **WA 10** festgesetzten Dachform ‚*geneigtes Dach*‘ und der Dachneigung von 30° bis 45° soll sich die Neubebauung hier zum einen an die vorhandene umgebende Bebauung anlehnen, in der Hauptsache aber durch den Ausschluss von Flachdächern in diesem Bereich parallel zu den WYN-Passagen und zur Dewitzer Straße der Stadtgestalt Rechnung tragen werden. Denn von der Dewitzer Straße aus hat man freie Blickbeziehungen zu dem neu geplanten Wohnstandort, beidem Flachdächer zwischen den entlang der Dewitzer Straße stehenden Wohnhäusern mit geneigten Dächern / Satteldächern aus stadtgestalterischer Sicht befremdend und störend wirken und das Stadtbild daher negativ beeinträchtigen würden.

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

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

##### **5.15.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

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

### **5.15.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

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

### **5.15.3 Einfriedungen**

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen an den öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1.50 m über der Fahrbahnebene soll einerseits ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke gewährleistet werden und andererseits eine Art Tunnelwirkung durch hohe Mauern, Hecken etc. vermieden werden.

Für die übrigen Grundstückseinfriedungen werden maximal 2.00 m festgesetzt, um einen sog. ‚Einigelungscharakter‘ zu vermeiden.

### **5.15.4 Werbeanlagen / Antennen**

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

### **5.15.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Schlussbemerkungen des Umweltberichtes vom 14.04.2020**

„Nahe der Innenstadt von Taucha soll ein Wohngebiet mit großzügigen Grundstücken entwickelt werden. Die Stadt Taucha möchte besonders junge Familien binden um eine gut durchmischte Altersstruktur zu erhalten.

Gefasste Regenwasser werden über ein Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die bei Eigenheimen übliche Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung trägt zur Grundwasserneubildung bei. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann durch Versickerung und Rückhaltung gefasster Niederschläge kompensiert werden. Ein Verlust von gewachsenem Boden erfolgt auf Flurstück 408/29 und in Randbereichen des Plangebiets. Die Neuversiegelung durch Bebauung ist insgesamt niedriger als die Versiegelung im Bestand.

Durch die vorliegende Planung werden Altlasten im ehemaligen Kombinat industrielle Mast und die Deponie der ehemaligen Sandgrube Kreyßig saniert und einer Nachnutzung zugeführt.

Im Sondergebiet Einzelhandel und im Baugebiet WA 13 wird die Pflanzung von heimischen Laubhecken zur Kita und zu den Wohngrundstücken festgesetzt. In den Wohngrundstücken ist, pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, je ein heimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen wird die Anlage frei wachsender Laubhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen. Der Erhalt von Bäumen und Gehölzen wird mit angerechnet. Die im Anhang an den Umweltbericht befindlichen Pflanzlisten sind Empfehlungen.

Negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Mensch entstehen nicht.

Außerhalb des Plangebietes sind 1 ha heimischer, standortgerechter Laubwald anzupflanzen. Zwei Flächen am nördlichen Ortsrand von Pönitz können aufgeforstet werden. Der Vorhabenträger trifft eine Vereinbarung mit der Stadt Taucha und dem Grundstückseigentümer.

Außerhalb des Plangebietes ist auf mindestens 470 m<sup>2</sup> ein Tümpel mit Röhricht herzustellen, welches den Anforderungen des §30 BNatSchG entspricht. Die GBV Taucha mbH ist Eigentümer des Flurstückes Nr. 650 in der Stadt Taucha, Gemarkung Taucha. Das Grundstück umfasst den Sportplatz an der Kriekauer Straße und benachbarte Bereiche.

Der Bau der südlichen Erschließungsstraße auf Teilen der Flurstücke Nr. 409/2 und 409/8 der Gemarkung Taucha, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Gehölzen müssen zwischen dem Eigentümer der Grundstücke (IBV), der Stadt Taucha und dem Erschließungsträger des vorliegenden Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit den genannten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ in Taucha erreicht.

Die Städte sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wird festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, wenn die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.“

## **6.2 Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme zur Schallimmission**

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Taucha Nr. 55 „Gartenstadt“ in 04425 Taucha, nachfolgend Plangebiet genannt, wurde die GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH durch die Gartenstadt Investitionsgesellschaft mbH Taucha beauftragt, schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden bzw. ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärm durchzuführen. Wesentliches Ansinnen der schalltechnischen Untersuchungen sind Erhebungen der Immissionsbelastungen infolge Verkehrs- und Gewerbelärm (einwirkend auf das Plangebiet) sowie infolge Gewerbelärm (ausgehend von Teilen des Plangebietes), das Aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung. Im o.g. Zusammenhang entstand ein Bericht (GAF mbH Nr.: 2019\_035 vom 18.05.2019). Durch Einbeziehung der inneren Verkehrserschließung in die Lärmbetrachtungen (Gegenstand des vorliegenden Berichts) bestand die Notwendigkeit der Neuerstellung. Der vorliegende Bericht ersetzt somit den o.g. vollständig.“

Im Gebiet des o.g. Bebauungsplans ist gemäß /1/ die Errichtung von Wohnbebauungen (Allgemeine Wohngebiete WA1 – WA13, zweigeschossige Bebauung) und im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet Einzelhandel geplant. Ebenfalls im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bestehende Bebauungen (Wohngebiet WA13, dreigeschossig). Das Plangebiet grenzt im Norden an die Eilenburger Straße und an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Taucha „KiTa Kükennest“ sowie im Süden an die Dewitzer Straße. Entsprechende Zufahrten zum Plangebiet sollen über o.g. Straßen erfolgen.



Nach Recherchen zu potenziellen Schallquellen, der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der relevanten Immissionsbereiche wurden Berechnungen und Beurteilungen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen für die folgenden Szenarien durchgeführt:

- **Verkehrslärm** (durch Straßenverkehr der B87, der K7422, der Eilenburger Straße und der inneren Verkehrserschließung), Beurteilung gemäß DIN 18005;
- **Gewerbelärm** (durch bestehende Gewerbebetriebe südlich und nördlich des Plangebiets und durch das ausgewiesene Sondergebiet Einzelhandel im Plangebiet mit einzuhaltenden Lärm-Emissionskontingenten), Beurteilung gemäß DIN 18005;
- **Gesamtlärm** (energetische Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm mit Zuschlägen und Ausweisung der Maßgeblichen Außenlärmpegel-Bereiche gemäß DIN 4109).

Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Verkehrslärm** zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet in sämtlichen Immissionsbereichen in beiden Beurteilungszeiträumen (tagsüber/nachts) im Wesentlichen eingehalten werden. Lediglich in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraßen E3, E4 und E5 werden in den Immissionsbereichen WA3, WA8 und WA13 die Immissionsrichtwerte geringfügig (bis 3 dB) überschritten. In Bereichen mit Richtwertüberschreitungen sollten für die geplanten Wohnbebauungen in diesem Zusammenhang Lärminderungsmaßnahmen in Form von hinreichendem Fassaden-Schallschutz in Erwägung gezogen werden. Im Zusammenhang mit den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen (die dem Geltungsbereich der 16. BImSchV /20/ unterliegen) ist des Weiteren festzustellen, dass in sämtlichen Immissionsbereichen des B-Plan-Gebietes mit schutzwürdigen Bebauungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tagsüber/nachts für Allgemeine Wohngebiete WA) eingehalten werden.

Im Ergebnis der Berechnungen zum **Gewerbelärm** ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet in sämtlichen Immissionsbereichen in beiden Beurteilungszeiträumen (tagsüber/nachts) im Wesentlichen eingehalten, an bestimmten Immissionsorten jedoch marginal (um bis zu 1 dB) überschritten werden. Diese Überschreitungen resultieren einerseits aus der relativ erheblichen Vorlast aus dem Gebiet des B-Plans Nr. 3 „Gewerbegebiet Pönitzer Dreieck“ (gegenwärtig jedoch als Photo-voltaikanlage genutzt und damit mit geringsten Emissionen verbunden) und der Immissionswirkung der für das im Plangebiet befindliche „Sondergebiet Handel“ berücksichtigten Lärm-Emissionskontingente. Die weiter ausgewiesenen geringen Überschreitungen am IP3 (WA13 – bis 3 dB) im Beurteilungszeitraum nachts resultieren ebenfalls aus den Immissionswirkungen der im BPlan Nr. 3 festgesetzten Lärm-Emissionskontingente (diese Festsetzungen resultieren aus der ursprünglichen Betrachtung des IP3 mit Schutzanspruch Mischgebiet (MI)). Eine Ausweisung des Teilgebietes WA 13 als Allgemeines Wohngebiet führt also unmittelbar zu Konflikten mit den Festsetzungen im B-Plan Nr. 3 der Stadt Taucha „Gewerbegebiet Pönitzer Dreieck“ /5/. Da auf den relevanten Flächen des B-Plans Nr. 3 gegenwärtig Nutzungen zu verzeichnen sind (Photovoltaikanlage), die die festgesetzten Lärm-Emissionskontingente bei Weiterem nicht ausnutzen, sind bei weiterer gleichwertiger Nutzung keine Konflikte hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes gegenüber dem WA13 im B-Plan Nr. 55 zu erwarten, bei künftiger Ausnutzung der Lärm-Emissionskontingente des B-Plans Nr. 3 indes schon. Der Sachverständige weist an dieser Stelle ausdrücklich auf diesen Sachverhalt als Kriterium bei der Abwägung hin.

Bei nachfolgender Betrachtung des potenziellen Marktes im ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel SO im Genehmigungsverfahren gemäß TA Lärm /11/ ist eine marginale Überschreitung der Immissionsrichtwerte aus Wirkung von Vorlasten (GE Pönitzer Dreieck) und Zusatzlasten (potenzieller Markt im SO) von bis zu 1 dB zulässig. Des Weiteren ist bei der Ausweisung der Lärm-Emissionskontingente des SO zu berücksichtigen, dass der im vorherigen Abschnitt benannte Konflikt, hervorgerufen durch die gewerbliche Vorbelastung des WA 13, nicht weiter verschärft wird, so dass nach Auffassung des Sachverständigen die Lärm-Emissionskontin-

gente LEK für das im Plangebiet befindliche „Sondergebiet Einzelhandel“ in richtiger Höhe gewählt sind. Jedoch ist anzuführen, dass die im Ursprungsgutachten aus 2019 ausgewiesenen richtungsabhängigen Zusatzkontingente (+6 dB tagsüber und +3 dB nachts in Richtung Norden (einschließlich des Gebietes des damaligen MI, jetzt WA13)) nicht mehr vergeben werden können. Dies führt bei Planung des potenziellen Marktes u.U. dazu, dass die Zufahrt zum SO auf die Erschließungsstraße nicht realisiert werden kann (Abschirmung gegenüber WA 13 nicht möglich), somit eine Zufahrt über die Eilenburger Straße in Erwägung gezogen werden muss. Des Weiteren sind u.U. zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen (insbesondere im Nachtbetrieb) abzusehen.

Schließlich ist zu erwähnen, dass die in /18/ empfohlenen Richtwerte für Lärmimmissionspegel an der dem SO benachbarten KiTa durch den Gewerbelärm überschritten werden, diese Überschreitungen jedoch gemäß /3/ an nicht besonders schutzwürdigen Räumen zu verzeichnen sind, somit hinnehmbar sind.

Für den **Gesamtlärm** (Verkehrslärm + Gewerbelärm, energetische Addition) ist zunächst festzustellen, dass sich nahezu sämtliche schutzwürdigen Bebauungen, die als WA ausgewiesen sind, im Lärmpegelbereich I bis II gemäß DIN 4109 befinden, somit besonderer baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 (2018) /16,17/, der über die anerkannten Regeln der Technik für den zu planenden Wärmeschutz hinausgehen, nicht betrieben werden muss. Für die Fassaden des bestehenden Gebäudes in Teilen der WA3, WA8 und WA13 im Lärmpegelbereich III (60-65 dB) ergeben sich gemäß DIN 4109 (2018) bei Massivbauten und Standardannahmen zu Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 30%) für Aufenthaltsräume/Schlafräume Fenster mit Schallschutzklasse SSK 2 (ebenfalls Standard aus Wärmeschutzgründen), für Büroräume Fenster der SSK 1 (SSK 2 Standard aus Wärmeschutzgründen), Schlafräume ggf. mit Zwangsbelüftungssystemen (Seitens des Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang empfohlen, in der **Begründung zum Bebauungsplan** aufzunehmen, **dass Schlafräume der Wohnbebauungen in den o.g. WA möglichst nicht zur lärmzugewandten Seite, d.h. in Richtung der Haupt-Erschließungsstraßen E3, E4 und E5 angeordnet werden sollten**).“

## 7. Kosten

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

Machern, den 14.04.2020

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