



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: 15.07.2019  
 Ihre Nachricht vom: 13.05.2019  
 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

### B-Plan Nr. 55 Gartenstadt in Taucha

Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgelegte Unterlagen (per Mail v. 13.05.2019):

- Schreiben vom 03.05.2019
- Planzeichnung v. 11.04.2019 (M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen Arbeitsstand 11.04.2019
- Begründung v. 11.04.2019
- Anlage 1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) bearbeitet durch BioCart Ökologische Gutachten & Studien Dipl.-Ing. Jens Kipping v. Februar 2019
- Anlage 2 Grünordnungsplan/Umweltbericht v. 6. April 2019
- Anlage 3 Gutachterliche Stellungnahme zur Schallimmission der GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH v. 08.05.2019
- Anlage 4 Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die im Altlastenkataster registrierten Flächen, erarbeitet von Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, vom 16.11.2018
- Anlage 5 Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung vom 04.10.2018, erarbeitet von VSC Halle
- Anlage 6 Endfassung Erschließungsplanung - Lageplan v. 01.04.2019, Ingenieurbüro Hirsch
- Nachgereichte Unterlagen am 20.06.2019: Erschließungsplanung v. Ingenieurbüro Hirsch

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

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung  
 Hauptsitz: Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
 Schloßstraße 27 BIC: WELADE8LXXX  
 04860 Torgau

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

- **Umweltamt**
  - SG Abfall/Bodenschutz
  - SG Immissionsschutz
  - SG Naturschutz
  - SG Wasserrecht
- **Straßenbauamt des LRA**
- **Straßenverkehrsamt**
  - SG Straßenverkehrsbehörde
- **Ordnungsamt**
  - SG Brandschutz
  - SG Untere Forstbehörde

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 Nr. 55 „Gartenstadt“ in Taucha sollen ein Sondergebiet Einzelhandel, ein Mischgebiet sowie auf dem größten Teil Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden. In den jetzigen Geltungsbereich wurden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Blütengrund“ einbezogen. Die zu diesen beiden Planungen im Jahr 2018 durchgeführten Beteiligungen können als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden.

Zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Erschließungsstraße zur Anbindung des Gebietes an die Dewitzer Straße aufgenommen.

Zu dem jetzigen Geltungsbereich wurden durch das Landratsamt am 18.06.2018 (BP Nr. 55) und am 13.02.2018 (BP Nr. 56) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben.

Die dort gegebenen Hinweise wurden leider zum Teil nicht beachtet. Daher wird hier speziell zu den Festsetzungen für das Sondergebiet und zu der Festsetzung für die Gebäudehöhen nochmals auf diese Stellungnahmen verwiesen. Insbesondere die Festsetzung zum Sondergebiet muss unbedingt geändert werden, da sie ansonsten in der jetzigen Formulierung rechtswidrig ist.

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB eindeutig die Flächen zu kennzeichnen die von den vorhandenen Auffüllungen der ehem. Sandgrube Kreysig betroffen sind, auf denen sich Altlasten befinden und die von den Auffüllungen des bestehenden Restloches betroffen sind (s. auch Geotechnischer Bericht bei Erschließungsplanung Abb. 1 Übersichtsplan S. 6).

Da sich einzelne Festsetzungen auf diese Flächen beziehen, muss eindeutig ersichtlich sein, um welche Grundstücke es sich dabei handelt.

Die Planung ist insgesamt nochmals auf Widersprüche zwischen Begründung, Umweltbericht, Einzelgutachten, der Erschließungsplanung und den getroffenen Festsetzungen zu überprüfen.

Dies betrifft (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Fehlende Festsetzungen zum Schallschutz,
- Aussagen zur Nutzung der aufgeschütteten Flächen für das Versickerungsbecken (lt. Erschließungsplanung Detailplan Blattnr. RW 60-01 private Grünflächen, lt. Planzeichnung bebaubare Flächen),

- im artenschutzfachlichen Beitrag und UB wird davon ausgegangen, dass es zu erhaltende Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze und Gehölze im MI gibt, welche aber nicht festgesetzt werden,
- die im UB benannte Grundwassermeßstelle ist auf der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

In den Unterlagen fehlen die im Umweltbericht Punkt 7.2.5 benannten Karten Nr. 5 und 6 zum Baumkataster.

Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Festsetzungen für die einzelnen Wohngebiete (WA 1-12) getroffen. Die Begründung sollte nachvollziehbar erläutern, welche städtebaulichen Gründe es dafür gibt.

Die im Punkt 5.2 der Begründung erläuterten städtebaulichen Ziele werden mit den Festsetzungen nicht eindeutig umgesetzt. Zum Beispiel sind im gesamten Geltungsbereich freistehende Einfamilienhäuser zulässig, obwohl z. B. im WA 10 eine Art geschlossene Bauweise angestrebt wird. Im WA 1, 3, 6 und 8 wären demgegenüber auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 50 m Länge (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Die Begründung sollte näher auf die städtebaulichen Ziele eingehen. Gegebenenfalls müssten die Festsetzungen präzisiert werden.

Zur Planzeichnung:

Der dargestellte Katasterbestand stimmt nicht mehr mit den jetzigen Bezeichnungen der Flurstücke überein. Dies ist bei der Datierung des Vermerkes vom Vermessungsamt zu beachten. In den folgenden Aussagen wird u. U. auf den aktuellen Katasterbestand Bezug genommen.

Die Flächen der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen und für die Waldumwandlung sind mit auf der Planzeichnung darzustellen. Die Bekanntmachungen müssen einen Hinweis auf diese Flächen enthalten, da sich auch dazu die Öffentlichkeit informieren soll und äußern kann.

Zu einzelnen Festsetzungen:

Nr. 9 Die Festsetzung zum Anbringen von Nistkästen im Mischgebiet ist zu unbestimmt, da nicht erkennbar ist, von wem bzw. an welchen Gebäuden die Maßnahmen realisiert werden sollen. Ein Grundstücksbezug ist nicht gegeben.

Nr. 10 Die Breite des Leitungsrechts an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sollte mit einem Maß versehen werden, da die Tiefe der betroffenen Fläche bei dem vorliegenden Maßstab nicht ermittelbar ist.

Nr. 12 Im Sondergebiet und im Mischgebiet werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken an bestimmten Grundstücksgrenzen getroffen. Dies sollte zwar außerhalb der Baufelder erfolgen, kollidiert aber trotzdem mit der baulichen Nutzbarkeit dieser Flächen für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen etc. Damit ergibt sich ein Widerspruch bezüglich der Nutzbarkeit der Flächen, welcher zu klären ist.

Die Wuchshöhe von Hecken wird für definierte Kreuzungsbereiche beschränkt. Welche Bereiche dies betrifft, wird weder textlich noch zeichnerisch dargestellt. Dies ist zu ergänzen.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Nr. II 1.1 Dachneigungen

Im SO und MI sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Es ist nicht erkennbar, welche Dachformen dadurch ausgeschlossen werden sollen. Wenn alle Dachformen und Dachneigungen zulässig sein sollen, wäre diese Festsetzung entbehrlich.

Die Festsetzung im WA 10 nach der dort nur geneigte Dächer zulässig sein sollen, ist städtebaulich zu unbestimmt, da auch geringste Dachneigungen, die optisch wie Flachdächer wirken (z.B. Pultdach mit 5° DN) zulässig wären. Die in der Begründung unter Pkt. 5.14.1.1 formulierte Zielstellung der Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft würde dadurch nicht erreicht.

Zu den textlichen Unterlagen:

Im Umweltbericht sind im Abschnitt 7.3 die einzelnen Abschnitte teilweise falsch nummeriert.

**Zum Verfahren:**

Das Fehlen der geplanten Festsetzungen zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 11) in den dem Landratsamt vorgelegten Unterlagen und in den im Internet (Stadt und Landesportal) einsehbaren Unterlagen führt zu einem beachtlichen Fehler bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ebenfalls beachtlich ist das Fehlen der in der Bekanntmachung genannten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen bei den Unterlagen welche ins Internet der Stadt und ins Landesportal eingestellt wurden.

Das Gleiche gilt für die fehlende Bekanntmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Dadurch wird sich im weiteren Verfahren, unabhängig davon ob es nochmals zu Änderungen der Planung kommt, eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen.

### SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ der Stadt Taucha, Stand 11.04.19:

1. Die aufgeschütteten Bereiche, in denen eine Spezialgründung erforderlich wird, sollten gekennzeichnet werden, weil sich aus dem Standsicherheitsnachweis eine Prüfpflicht ergeben könnte.
2. 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

Einzelbauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im südöstlichen Abschnitt des BPL Nr. ° 55 „Gartenstadt“ in Taucha (hier Geltungsbereich des ehem. BPL Nr. ° 56 „Blütengrund“) unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die

zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Boden- denkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [*vorrömische eisenzeitliche Siedlung*].

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie werden nachfolgend aufgeführte Auflagen und Hinweise Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sein.

#### Auflagen:

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren (Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de).

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

#### Hinweise:

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.

Desweiteren 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.

Der Passus im Bebauungsplan ist sowohl in der Begründung bzw. Umweltbericht und in den Hinweisen zu berichtigen.

#### Umweltamt

##### **SG Abfall/Bodenschutz**

Die UABB äußert sich wie folgt zum Planungsstand in den vorgelegten Unterlagen:

Aufgrund von Defiziten in der Altlastenerkundung bzw. dem Fehlen entsprechender Untersuchungen, die eine Aussage über die Zulässigkeit der geplanten Nutzung gestatten, bestehen erhebliche Bedenken gegen eine Wohnbebauung des ehemaligen KIM-Geländes (Flurstück 409/15).

Mit dem derzeitigen Kenntnisstand kann der BPlan aus altlastenfachlicher Sicht lediglich für einen Teil des Geltungsbereichs bestätigt werden. Dies betrifft den Bereich der Altablagerung „Sandgrube Kreyßig“ auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Taucha: 407/31, 407/32, 408/50, 408/16, 407/27, 408/51 sowie den nördlichen Teil von Flurstück 408/29. Hier sind die altlastrelevanten Festsetzungen aus dem vorliegenden BPlan-Entwurf entsprechend umzusetzen. Die Festsetzung 11 ist folgendermaßen zu präzisieren: