

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8a/A

"Wohnbebauung an der Max-Liebermann-Straße"

Nach § 13a BauGB

28. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Städtebau	4
3.2	Verkehr	5
3.3	Tiefbautechnische Erschließung	5
3.3.1	Vorhandener Leitungsbestand	6
3.3.2	Regenwasser	6
3.3.3	Schmutzwasser	6
3.3.4	Trink- und Löschwasser	6
3.3.5	Energie-, Gas- und Telekommunikationsversorgung	7
3.3.6	Stadtbeleuchtung	7
4.	Anlass und Planungsziele	7
4.1	Anlass der Planung	7
4.2	Ziel und Zweck der Planung	7
5.	Inhalte der Planung	8
5.0	Flächenbilanz	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	9
5.2	Bauweise	9
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Nebenanlagen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft	11
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.8	Immissionsschutz	10
5.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	12
5.10	Örtliche Bauvorschriften	13
5.10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
5.10.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	13
5.10.3	Werbeanlagen / Antennen	14
5.10.4	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	14
6.	Auswirkungen der Planung	14
6.1	Eingriff und Ausgleich	14
6.2	Schallimmissionsprognose	14
7.	Kosten der Planung	15
<u>Anlagen:</u>	Erschließungsplanung	
	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	
	Schallimmissionsprognose	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a/A „Wohnbebauung an der Max-Liebermann-Straße“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 593/19 und 593/387 und besitzt eine Größe von ca. 4.380 m². Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/290;
im Osten: durch die westliche Grenze des neuen Flurstückes Nr. 593/388;
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/294 (Ernst-Barlach-Straße);
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/303 (Max-Liebermann-Straße).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

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

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Mit vorliegendem Bebauungsplan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes im südwestlichen Stadtgebiet von Taucha geschaffen werden. Dabei handelt es sich um eine Arrondierung des bereits vorhandenen Wohngebietes an der Max-Liebermann-Straße.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha öffentlich ausgewiesen. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Nutzungen angepasst werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des am 01.12.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“ und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Taucha zwischen der Sommerfelder- und der Max-Liebermann-Straße. Es ist frei von Bebauung. Im westlichen Bereich des Plangebietes erstreckt sich ein Wall, der 2008 bepflanzt wurde.

Im Westen grenzt das Wohngebiet um die Max-Liebermann-Straße an und im Osten liegen jenseits der Sommerfelder Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des Plangebietes steht ein leerstehendes Einkaufszentrum (ehemals Konsum). Daneben bestehen Läden, eine Apotheke, ein Fitnessstudio und ein griechisches Restaurant sowie ein NETTO-Markt und südlich davon ein Wohnhaus mit Tierarztpraxis.

Südlich der Ernst-Barlach-Straße befindet sich die freiwillige Feuerwehr von Taucha.

3.2 Verkehr

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

Die verkehrsmäßige Erschließung des B- Plangebietes erfolgt über die bestehende Max-Liebermann-Straße mit einem einseitigen Gehweg und einem an der Ostseite der Straße hinter dem bestehenden Mulden-Rigolensystem gelegenen Radweg.

Alle Grundstücke sind verkehrsmäßig über die Max-Liebermann-Straße mittels 5 m breiten Grundstücksüberfahrten über die vorhandene Entwässerungsmulde und den vorhandenen Radweg anzuschließen. Auf Grund der geringen Muldentiefe sind die Überfahrten nicht zu verrohren. Bei der Herstellung der Grundstücksüberfahrten ist darauf zu achten, dass die bestehende Rigole unter der Mulde nicht beschädigt wird. Ebenso ist zu beachten, dass die Mulde wieder ordnungsgemäß herzurichten ist um die Funktion des Mulden-Rigolen-Systems zur Straßenentwässerung zu gewährleisten.

Das nördlich hinterliegende Grundstück ist mit einer privaten Zufahrt von der Max-Liebermann-Straße aus anzubinden. Eine Zufahrt von der Sommerfelder Straße ist nicht möglich.

3.2 Tiefbautechnische Erschließung

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

Westlich neben dem Rad-Gehweg der Sommerfelder Straße befindet sich ein Mischwasserkanal der Kommunalen Wasserwerke Leipzig. Die neue Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung verläuft daher neben dem Schutzstreifen (= 4.00 m von der Kanalmitte entfernt).

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt bis auf eine Ausnahme im Trennsystem. Generell sind alle Schmutzwasserhausanschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzubinden. Die technischen Bedingungen werden mit den Wasserwerken in den Anschlussverträgen geregelt. Die Hausanschlüsse werden generell bis 1.00 m in die Privatgrundstücke hergestellt. Der Übergabeschacht auf dem Grundstück ist vom Eigentümer zu errichten. Der Hausanschluss des hinterliegenden Grundstückes erfolgt als Mischwasseranschluss an den bestehenden Kanal DN 600 der kommunalen Wasserwerke in der Sommerfelder Straße.

Wasser und Löschwasser

Eine Trinkwasserleitung DN 150 ist in der Max-Liebermann-Straße vorhanden. Die Trinkwasserhausanschlüsse sind mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig im Rahmen von Anschlussverträgen zu vereinbaren.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist durch das vorhandene Trinkwassersystem gesichert.

Energieversorgung, Gasversorgung, Telekommunikation

Alle Versorgungsleitungen sind in der Max-Liebermann-Straße vorhanden. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsunternehmen im Rahmen von Anschlussverträgen zu vereinbaren.

Stadtbeleuchtung

In der Max- Liebermann- Straße befindet sich eine komplette Straßenbeleuchtung. Sollten Mas-
 tumsetzungen notwendig werden, sind diese mit der Stadt Taucha abzustimmen.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Taucha zwischen der Max-Liebermann-Straße im Wes-
 ten und der Sommerfelder Straße im Osten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemei-
 nes Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“, der für das Gebiet eine öffentliche
 Grünfläche festsetzt. Auf dieser Fläche sollen 6 Gebäude errichtet werden. In diesem speziellen
 Fall soll hier vorrangig den Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr die Möglichkeit der Ansied-
 lung gegeben werden. Anlass der Planung ist daher das bestehende Planungsrecht in diesem
 Gebiet neu zu ordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Wandlung der
 Grünfläche in ein Wohnbaufläche. Westlich und südlich befinden sich bereits realisierte Bebau-
 ungspläne. Damit sind die Grundvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwick-
 lung nach § 13a BauGB geschaffen.

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

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bebauung wird das Ziel verfolgt, das bestehende Wohngebiet um die Mx-Liebermann-
 Straße bis zur Sommerfelder Straße hin zu erweitern und – wie schon oben erwähnt - hier vor-
 rangig den Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben wer-
 den.

Dabei soll das Verhältnis zwischen bebauten und nicht überbauten Grundstücksflächen dem
 Ortscharakter des westlich angrenzenden Wohngebietes angepasst werden. Die erforderlichen
 Stellplätze sollen selbstverständlich auf den Grundstücken angeordnet werden, so dass das
 Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch vorliegenden Bebauungsplan eine
 geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende so-
 zialgerechte 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

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 2.536 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 1.749 m ² davon Fläche mit Pflanzbindungen ca. 400 m ²	4.285 m ²	98 %
Private Verkehrsfläche	95 m ²	2 %
Plangebietsgröße	4.380 m²	100 %

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

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der an das Plangebiet im Westen angrenzenden Wohnbebauung und des nördlich davon liegenden Wohnhauses mit Tierarztpraxis wird für das Plangebiet als Art der zulässigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Innenentwicklung werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 sowie die Anzahl der Geschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenzen festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten bzw. unterschritten. 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 im Westen angrenzende Wohnbebauung und in das Orts- und Landschaftsbildeinfügt.

Damit auch das kleine Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen 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.

So fügt sich die geplante Neubebauung aus städtebaulicher Sicht harmonisch ein, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, abgeleitet aus der benachbarten Wohnbebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Damit soll die im Umfeld gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch großzügige Grundstückszuschnitte einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel hier im südwestlichen Bereich von Taucha einen weiteren attraktiven Wohnstandort zu schaffen.

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 Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in dem neuen Wohnstandort.

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 mindestens 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

Die verkehrsmäßige Erschließung des im nördlichen Teil des Plangebietes hinterliegenden Grundstückes erfolgt über eine private kurze Stichstraße. Die Gestaltung derer ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.6 Maßnahmen und Flächen für 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

Um ein Eindringen von Schadstoffen von der Dachentwässerung in den Untergrund zu verhindern sind Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien nicht zulässig.

Ziel der Festsetzung zur Befestigung der Oberflächen ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

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

Fauna

Zum Schutz der Fauna sind Einfriedungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit Tiere, wie z. B. Igel, gewährleistet ist. Und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Die Maßnahme M 1, eine Streuobstwiese mit 12 Mittel- oder Hochstamm Obstbäumen regionaler Sorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, und die Maßnahme M 2, entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zur Sommerfelder Straße mindestens 2 m breite Laubhecken aus heimischen und standortgerechte Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, dienen als Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff.

Darüber hinaus soll die Streuobstwiese als „grüner Puffer“ zwischen dem neuen Wohnstandort und der im Süden liegenden freiwilligen Feuerwehr der Stadt Taucha dienen. Und die 2 m breite Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenzen soll als Abschirmung zwischen geplanter Bebauung und Sommerfelder Straße dienen.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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.

5.8 Immissionsschutz

Damit ein „Gesundes Wohnen“ möglich ist (Nutzung der Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), sind für die geplanten Wohnbebauungen im Lärmpegelbereich IV Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. westlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schall-dämmung).

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaums oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche. und die Anlage von Strauchgruppen auf mindestens 3% der Grundstücksfläche.

Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, den neuen Wohnstandort auch durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume und Sträucher tragen zu einem durchgrünten Charakter bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten und Insekten.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.10.1.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung, zu Dachflächenfenster und Schleppgauben orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen, wie sie in dem westlich angrenzenden Wohngebiet, der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, dokumentiert sind.

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. Die Aufstellung selbständiger Anlagen soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

5.10.1.2 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.

5.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch diese Festsetzungen sollen die vorderen Grundstücksbereiche ansprechend gestaltet werden und somit das Gesamterscheinungsbild dieses Gebietes positiv beeinflusst werden. Sie sollen u.a. als wohnungsnaher Freiflächen und nicht etwa nur als Lager- und Arbeitsflächen genutzt werden.

5.10.3 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.

5.10.4 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 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet war eine Ausgleichsfläche für den Bau des Netto Marktes an der Graßdorfer Straße in Taucha und ist mit einem Erdwall bestanden. Dieser Erdwall besteht vermutlich aus Oberboden, welcher beim Bau des benachbarten Wohngebietes abgeschoben wurde und dort liegen geblieben ist.

Als Ausgleich für den Bau des Netto Marktes an der Graßdorfer Straße wurden vier Stiel-Eichen, sieben Götterbäume und zwei Ulmen gepflanzt. Aufgrund der schlechten Wasserhaltung auf der Aufschüttung, litten diese Bäume unter Trockenstress und sind viel dünner als die gleichzeitig gepflanzten Bäume Nr. 1 und 20 (s. Karte ‚Baumbestand‘ der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Die Bäume an der Sommerfelder Straße wurden durch den Bau des Kanals später gepflanzt. Auf der Böschung wurden Kartoffel-Rosen und andere Rosen, Schlehe, Hasel, Traubenkirsche, Flieder, Roter Hartriegel und Weißdorn gepflanzt. Einige Sträucher haben wohl die Pflegemaßnahmen nicht überlebt. Wild aufgewachsen sind Walnuss, Apfel und Kirsche. Eine alte Sal-Weide, mit Baumhaus und Schaukel, steht im nordöstlichen Plangebiet.

Dem Bestand von 65.700 Wertpunkten im Bestand der Grünfläche steht ein Eingriff durch die Bebauung mit sechs Wohngebäuden gegenüber. Durch die Anlage einer ca. 400 m² großen Streuobstwiese im südlichen Plangebiet, die Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten, standortgerechten, heimischen Laubhecke zur Sommerfelder Straße und die Pflanzung von 15 Bäumen in den privaten Gärten wird ein Teil des Eingriffs durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet

ausgeglichen. Mit diesen geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden 42.090 Wertpunkte im Plangebiet erzielt. Insofern müssen 23.610 Wertpunkte außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Diese Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen im Rahmen der vorblanzierten PIK-Maßnahme am Krumrichsberg in Sehlis.

6.2 Schallimmissionsprognose

„Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes der Stadt Taucha Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“), im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig durch die Stadtverwaltung Taucha beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms vorzunehmen. Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /9/ heranzuziehen. Für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden möglicher Wohnbebauungen gemäß DIN 4109 /10/ sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen.

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

- **Gewerbelärm:** *Betrachtung der relevant einwirkenden gewerblichen Schallquellen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /2/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm heranzuziehen);*
- **Straßenverkehrslärm:** *Betrachtung der relevant einwirkenden Schallquellen des Straßenverkehrs in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /2/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärm heranzuziehen);*
- **Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:** *Zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden möglicher Wohnbebauungen sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen (energetische Summe sämtlicher Lärmarten) und in deren Abhängigkeit die Schalldämm-Werte der Außenfassaden zu ermitteln.*

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

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

*Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für **Verkehrslärm** an den maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet flächenhaft überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich von ca. 0-9 dB (die höheren Werte insbesondere im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes durch Einwirkung der Sommerfelder Straße).*

Im Sinne der Präambeln der einschlägigen Reglementierungen, die auf „Gesundes Wohnen“ abzielen, ist seitens des Sachverständigen einzuschätzen, dass in ca. 40% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes (keine oder geringe Richtwertüberschreitungen bis 3 dB im westlichen Teil) dieses Ziel ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen erreicht ist (Nutzung der

Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), d.h. ein „Gesundes Wohnen“ im Sinne des Planungszieles möglich ist. Für die geplanten Wohnbebauungen in den ausgewiesenen Bereichen mit höheren Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. westlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schall-dämmung).

*Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen schließlich, dass die Werte der „**Maßgeblichen Außenlärmpegel**“ in ca. 25% des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In Tabelle 8 der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von $R'_{Wres} = 30$ dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60%) ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte gemäß DIN 4109, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ($R'_{W.Fenster} = 30-34$ dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt.*

Beim ausgewiesenen Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A), betrifft ca. 50% des Untersuchungsgebietes) sind ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich (bzw. Fassadendämmungen der Wand/Fenster-Konstruktion von $R'_{W.Wand/Fenster}$ von 35/30 dB bei 20%igem Fenster-Flächenanteil bis 45/32 dB bei 60%igem Fenster-Flächenanteil). Im Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A) – ca. 25% des Untersuchungsgebietes direkt an der Sommerfelder Straße) sind im Allgemeinen Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

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

7. Kosten

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

Machern, den 28.10.2019

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