

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 48

"Partheblick"

11. Juni 2020

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	Verkehrstechnische Erschließung.....	5
3.3	Tiefbautechnische Erschließung.....	7
4.	Anlass und Planungsziele	9
4.1	Anlass der Planung.....	9
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	9
4.3	Grünordnerisches Konzept.....	10
5.	Inhalte der Planung	12
5.0	Flächenbilanz.....	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	12
5.2	Bauweise.....	13
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Nebenanlagen.....	13
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	13
5.6	Verkehrsflächen.....	14
5.7	Öffentliche Grünflächen.....	14
5.8	Regelung des Wasserabflusses.....	14
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.10	Fahrrecht.....	17
5.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche7 Umwelteinwirkungen.....	17
5.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und	17
5.13	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
5.14	Örtliche Bauvorschriften.....	18
5.14.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
5.14.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	18
5.14.3	Einfriedungen.....	18
5.14.4	Werbeanlagen / Antennen.....	18
5.14.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter.....	19
6.	Auswirkungen der Planung	19
	Zusammenfassung des Umweltberichtes	
7.	Kosten der Planung	20

Anhang: Pflanzlisten

Anlagen: Umweltbericht und Erschließungsplanung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Partheblick“ in Taucha erstreckt sich über das Flurstück 47/11 und 47/9 der Gemeinde Döbitz und besitzt eine Größe von ca. 5,4 ha. 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 südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 417/9, 417/e, 417/d, 146/4 (Erich-Mühsam-Straße), 47/10 und 266;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 247, 252, 253 sowie 63 und 686 (Straße ‚Am Winneberg‘);
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 685/3 (Wurzner Straße);
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 418/2, 47/10, 47/6, 47/7, 47/8 östliche Grenze eines kurzen Weges und Flurstück Nr. 86.

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 ca. 5,4 ha großen Wohnstandortes im Osten von Taucha geschaffen werden. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung des bereits vorhandenen Wohngebietes um die Erich-Mühsam-Straße und die Ernst-Toller-Straße in Richtung Süden bis zur Wurzner Straße.

Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept wurde bereits durch das büro für städtebau Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther und die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Hirscherarbeitet. So fügt sich das neue Wohngebiet mit ca. 35 geplanten Einfamilienhäusern zusammen mit den umfangreichen landschaftsplanerischen Maßnahmen aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha werden aus planerischer Sicht dadurch nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfährt dieser Bereich gerade durch die an den neuen Siedlungskörper anschließenden umfangreichen landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Partheaue hin 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 als ‚Fläche für Landwirtschaft‘ ausgewiesen. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angepasst werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt nördlich der Wurzner Straße (K 7422) und westlich der Straße ‚Am Winneberg‘ im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha. und erstreckt sich zum größten Teil über heute landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist frei von Bebauung. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wäldchen. Im Norden grenzen das Wohngebiet um die Erich Mühsam-Straße und die Ernst-Toller-Straße sowie Waldflächen westlich der Straße ‚Am Winneberg‘ an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet (SCI) Nr. 212 „Partheaue“ (DE 4540 301) an, welches sich südlich der Straße ‚Am Winneberg‘ befindet.

2018 wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet (Terra IN 2018), deren Prüfungsgegenstand ein an Variante 2 der Vorprüfung angelehnter städtebaulicher Entwurf ist (2,4 ha Wohngebietsfläche, 30 Wohneinheiten sowie eine Erschließungsstraße von der Wurzner Straße aus) und somit der nun vorliegenden Bebauungsplanung entspricht. Zu betrachten waren mögliche Auswirkungen auf Fischotter, Schlammpeitzger und Bitterling sowie das Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Lebensraumtyp 3260) und auf die Flächenlandmähwiesen (LRT 6510) mit Vorkommen im Umfeld des Vorhabens. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben sowohl allein als auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen. Mögliche Wirkpfade in das Gebiet durch eine Nutzungsintensivierung im Umfeld bzw. aus dem Wohngebiet heraus werden durchgängig als gering bzw. für Einzelwirkungen auch als mittel und damit nicht erheblich beurteilt. Voraussetzung für diese Bewertung ist die Anlage eines 50 m breiten Gehölzmantels als Pufferstruktur in Richtung FFH-Gebiet. Positiv wirkt sich der Wegfall intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Geltungsbereich am Hang oberhalb des FFH-Gebietes durch die Reduzierung von Schadstoff- und Nährstoffeinträge aus.

Die genannten Vorgaben (Festsetzung eines 50 m breiten Gehölzmantels) werden vollständig als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Somit ist das Vorhaben als FFH-verträglich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet (NSG) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen NSG („Polenzwald“) beträgt rund 10 km.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue-Machern“ gelegen. Eine Ausgliederung aus dem LSG wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG. Als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 19 SächsNatSchG (zu § 29 BNatSchG) sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als einem Meter gemessen in einem Meter Höhe im südlichen Bereich des Wäldchens zu nennen. Diese Bäume bleiben bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten, da sich dieser Teil des Wäldchens innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft befindet (siehe Grünordnungsplan mit Baumbestandsplan).

Im Bereich der Baumgruppe ist das Vorkommen von höhlenreichen Einzelbäumen (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG) nicht auszuschließen. Da der südliche Teil der Baumgruppe innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft gelegen ist, bleiben potentielle Höhlenbäume bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten (siehe Grünordnungsplan mit Baumbestandsplan).

3.2 Verkehrstechnische Erschließung

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

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes „Partheblick“ erfolgt über die bestehende Wurzner Straße (K 7422). Über die Hauptstraße (Straße A) wird die geschwungene, der Topografie angepasste Wohnstraße (Straße B) mit Wendestelle angebunden, die den Großteil der Grundstücke verkehrsmäßig erschließt.

Straßenbau

Für die geplanten Erschließungsstraßen gilt die Charakterisierung als Wohnstraßen ES V. Da das größte Verkehrsaufkommen über die Straße A zu erwarten ist, wird diese in der Belastungsklasse 1,0 geplant mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, einem Bankett von 1,50 m am westlichen Rand und einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg (Gesamtstraßenbreite, einschließlich Rad-Gehweg und Bankett beträgt 10,00 m). Diese endet auf Grund der angebundenen Stichstraße als „Wende T“ und erlaubt ein ungehindertes Wenden von Müllfahrzeugen und Feuerwehr.

Der Ausbau der Wohngebietsstraßen B und C ist in der Belastungsklasse 0,3 geplant. Die Straßenregelbreite ist mit 6,00 m bei 5,50 m Fahrbahnbreite gewählt. Bei der Fahrbahnauslegung der Straße C wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

Die beiden privaten Stichstraßen B1 und B2, die zur Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke dient, werden mit einer Straßenbreite von 5,00m (Fahrbahnbreite 4,50m) geplant.

Die Erschließungsstraße B endet mit einem Wendehammer. Ein Befahren und Wenden von Feuerwehr und Müllfahrzeugen ist entsprechend Schleppkurvennachweis möglich.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zur nördlich gelegenen Erich- Mühsamstraße ist ausgeschlossen, da der geplante Verbindungsweg (Wirtschaftsweg) mit verschließbaren Pollern abgegrenzt wird und nur zum Befahren von Servicefahrzeugen der Kommunalen Wasserwerke vorgesehen ist. Ebenfalls ist über diesen Weg die Erschließung des Grundstückes Nr.33 möglich. Die Straßenbreite von 6,00 m ergibt sich aufgrund der Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund der untergeordneten Funktion erfolgt hier ein teilweiser Ausbau mit Betonpflaster und befahrbaren Rasenschotter.

An der nördlichen Seite der Wurzner Straße ist die Verlängerung des bestehenden Rad- Gehweg bis zur Straße ‚Am Winneberg‘ vorgesehen.

Da über die bestehende Ernst-Toller-Straße 7 Grundstücke des geplanten Wohngebietes direkt verkehrs- und tiefbautechnisch erschlossen werden und wegen der Vielzahl an Leitungsum- bzw. Neuverlegungen ist ein grundhafter Ausbau dieses Straßenabschnittes geplant. Der Ausbau der Straßen erfolgt auf der Grundlage der RStO 12 in den Belastungsklassen 1,0 und 0,3.

Querschnittsgestaltung

Für die Festlegung der Dicke des frostsicheren Aufbaues wurden die Frostempfindlichkeitsklasse F3 und die Frosteinwirkungszone II zugrunde gelegt.

Nach RStO 12 wurden folgende Dicken des frostsicheren Aufbaus ermittelt:

	Bk 1,0	Bk 0,3
Richtwert nach Tabelle 6 und 7 bei - Frostempfindlichkeitsklasse F3	60 cm	50 cm
Frosteinwirkung - Zone II	+ 5 cm	
Kleinräumige Klimaunterschiede - keine besonderen Einflüsse	± 0 cm	
Lage der Trasse - übrige Lagen	± 0 cm	
Wasserverhältnisse - günstige Wasserverhältnisse	± 0 cm	
Ausführung der Randbereiche - mit Entwässerungseinrichtungen	- 5 cm	
Gesamtdicke frostsicherer Oberbau	65 cm	55 cm

Folgende Aufbauten kommen zur Anwendung:

A u f b a u F a h r b a h n (Belastungsklasse 1,0)

Bauweise: grundhafter Ausbau
 4cm Asphaltbeton AC 11 DN
 14 cm Asphalttragschicht AC 32 TN
 47 cm Frostschuttschicht (Brechsand-Splitt-Schotter-Gemisch)

65 cm Gesamtdicke

A u f b a u F a h r b a h n (Belastungsklasse 0,3)

Bauweise: grundhafter Ausbau
 8 cm Betonrechteckpflaster
 4 cm Bettung
 15 cm Schottertragschicht
 28 cm Frostschuttschicht

55 cm Gesamtdicke

A u f b a u	G e h w e g
	8 cm Betonpflaster
	4 cm Bettung
	18 cm Frostschuttschicht
<hr/>	
	30 cm Gesamtdicke

Die seitliche Einfassung der Straßen zu den geplanten Grundstücken erfolgt mit Rund- bzw. Tiefbord.

Grünflächen werden mit einem Hochbord eingefasst.

Geplant ist generell ein einseitiges Gefälle von 1,5 bzw. 2,5%. Die Straße B erhält ein negatives Dachgefälle von 2,5%. Damit erhöht sich erheblich die Überflutungssicherheit für die anliegenden Grundstücke.

Für die Zufahrt zum Grundstück Nr.22 ist die Befestigungsdicke auf 42 cm zu erhöhen.

3.2 Tiefbautechnische Erschließung

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

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt im Wesentlichen über Pflasterrinnen und Straßenabläufe in die geplante Entwässerungsleitung. Die Straße A entwässert über das Bankett direkt in den parallellaufenden Entwässerungsgraben.

Dieser Graben ist im Wesentlichen ein Trockengraben. Das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls nur bei entsprechenden Regenereignissen gefüllt. Ein Dauerstau ist nicht vorgesehen.

Auf eine Planumsentwässerung wird auf Grund des hohen Leitungsbestandes verzichtet.

Das Regenwasser der neuen Wohnsiedlung soll über ein Freispiegelkanalsystem gefasst und wird über einen naturnahen offenen Graben und einem offenen Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Parthe abgeleitet. Das Becken wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bemessen und ist im südöstlichen Teil des geplanten Grünstreifens eingeordnet.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße A sowie dem straßenbegleitenden Rad-/Gehweg wird über ein Bankett dem geplanten Grünstreifen und somit dem Graben zugeführt. Ebenfalls an den Graben angebunden werden die Grundstücke 22, 23, 26, 27, 30 und 35.

Im Zuge der Maßnahme ist es geplant eine Straßenteilfläche der Ernst-Toller-Straße sowie 6 Anlieger (Flurstücke 248, 252, 253, 254/1, 254/2, 255/2) an die geplante Regenentwässerung umzubinden. Dafür wird in diesem Bereich das vorhandene Kanalsystem rückgebaut bzw. ausgebaut und ein neuer Regenwasserkanal in die Trasse des alten Kanals verlegt.

Als Rohrmaterial wird weitestgehend Stahlbeton DN 300 – 400 verwendet. Die Hausanschlusssysteme werden mit PP- Rohr DN 150 bis 1 m in die Privatgrundstücke verlegt.

Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 in der Erich- Mühsam- Straße soll im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes „Partheblick“ in das geplante Entwässerungssystem eingebunden werden.

Aus technischer Sicht ist dies nicht erforderlich.

Der Umbau der bestehenden Entwässerungsleitung bis zu den Flurstücken 118 und 93/1 (15 Grundstücke) zu einem Trennsystem, einschließlich grundhaftem Straßenausbau würde den Erschließungsaufwand für das geplante Wohngebiet übersteigen.

Sollten die Leipziger Wasserwerke darauf bestehen, ist der Umbau der Entwässerung in der Erich- Mühsam- Straße, einschließlich Rückbau der Anbindung an die Parthe nur mit deren finanzieller Beteiligung möglich.

Graben

Der geplante, ca. 500m lange, offene Graben innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche soll möglichst naturnah gestaltet werden und sich ins Gelände einfügen. Dies erfolgt durch eine angemessene Mäandrierung und geplanten Grabentiefen zwischen 0,80 – 2,45m bei maximalen Längsgefällen von 2,50%. Die Böschungsneigung variiert zwischen 1:1,5 und 1:3.

Die naturnahe Ausbildung wurde in Abstimmung mit der Stadt Taucha geplant und ergibt sich aus dem Vorhaben, den WYN Passagengraben bis zur Parthe als Gewässer auszubauen. Nach der Entscheidung der Landesdirektion, dass es sich auf Grund der geänderten Trassierung nicht um einen Gewässerausbau handelt, wurde dieses Vorhaben verworfen. Für das B- Plangebiet „Partheblick“ sollte aber die Oberflächenentwässerung weiterhin naturnah über einen offenen Graben erfolgen. Da dieser Graben kein Gewässer ist, muss dieser als wasserwirtschaftliche Anlage das Oberflächenwasser über Regenrückhaltebecken und Drossleinrichtung ableiten.

Entsprechend der Entscheidung zum naturnahen Ausbau wird davon ausgegangen, dass von den Kommunalen Wasserwerken nur die Rohranlagen übernommen werden und der offene Graben einschließlich Regenrückhaltebecken und Drosselschacht von der Stadt Taucha betrieben wird. Endgültig ist dies im Erschließungsvertrag zu regeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwassersystem ist im Freispiegelverfahren geplant. Schmutzwasserkanäle DN 200 STZ werden in alle Straßen des Wohngebietes verlegt.

Das gesamte Schmutzwasserleitungssystem soll hierfür einem zentralen Schacht (S13) in der Erich-Mühsam-Straße zugeführt werden. An diesen Schacht sind auch alle Grundstücke der Ernst- Toller- Straße umzubinden die momentan an den Regenwasserbestandskanal angebunden sind (Flurstücke 248, 252, 253, 254/1, 254/2, 255/2). Hierfür ist die Errichtung eines neuen Schmutzwasserkanals in der Ernst-Toller- Straße und der teilweise Rückbau des vorhandenen Mischwasserkanals notwendig.

Von diesem Zentralschacht (S13) ist aufgrund der Topografie keine Ableitung im Freispiegelabfluss mehr möglich, sodass dieser als Pumpschacht auszubilden ist. Das Schmutzwasser ist dann über eine Druckleitung dem Schmutzwasserschacht 35938127 (neu S21) in der Ernst-Toller- Straße zuzuführen. Dieser ist aufgrund seiner geringen Schachttiefe neu zu bauen und fungiert als Spannungsschacht. Von da aus wird das Schmutzwasser im freien Gefälle Richtung Dewitzer Straße geleitet.

Da die o.g. Grundstücke über vollbiologische Kläranlagen an den Mischwasserkanal angebunden sind, erfolgt die Umbindung an die neue Entwässerung im Auftrag des Erschließungsträgers.

Neue Hausanschlüsse werden generell bis 1 m in die Privatgrundstücke hergestellt.

Es ist vorgesehen, dass der vorhandene Mischwasserkanal in der Erich- Mühsam- Straße bis zur Parthe bestehen bleibt, da ein Umbau des vorhandenen Entwässerungssystems in diesem Bereich nicht im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Wohngebietes steht. Damit bleiben der vorhandene Mischwasserkanal DN 300 bis zur Partheeinbindung, einschließlich der angebundenen Grundstücke in der Erich.- Mühsam- Straße weiterhin unberührt.

Bei Weiterbestehen der Forderung der Leipziger Wasserwerke zum Umbau der Entwässerung wird wie unter dem Punkt Regenwasser beschrieben, eine finanzielle Beteiligung notwendig.

Trink- und Löschwasser

Die vorhandene Fernwasserleitung (= Hauptwasserleitung) DN 400 der KWL, welche derzeit das künftige Plangebiet (in O-W-Richtung) quert, wird in die neue Haupterschließungsstraße (in N-S-Richtung) verlegt. Das neue Baugebiet erhält eine Sticheitung von der Bestandsleitung in der Erich-Mühsam-Straße aus.

Im Rahmen der Stellungnahmen im B- Planverfahren bzw. im späteren Erschließungsvertrag ist von den kommunalen Wasserwerken festzulegen, ob die vorgesehene Dimensionierung gegebenenfalls auf DN 150 erhöht werden muss.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandene und die geplanten Leitungen der Löschwasserbedarf von 48 m³/h abgesichert werden kann.

Gasversorgung

Die vorhandene Gas- Hochdruckleitung, welche derzeit das künftige Plangebiet (in O-W-Richtung) quert, wird in den südlichen Grünstreifen umverlegt. Die Versorgung des Wohngebietes mit Gas erfolgt künftig nicht über diese Leitung, sondern über eine Verlängerung der Bestandsleitung in der Ernst- Toller- Straße bis in Höhe Grundstück 255/2 in der Erich-Mühsam-Straße.

In der Stellungnahme zum B- Plan sind von Seiten des Versorgers Aussagen zur geplanten Neutrassierung der Gas- Hochdruckleitung zu treffen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung sowie die Errichtung von Telekommunikationsanlagen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch neue Kabelverlegung mit Anschluss an den in der Ernst-Toller-Straße gelegenen Bestand gewährleistet.

Durch das Versorgungsunternehmen sind Aussagen zu einem möglicher Trafostandort zu treffen. Dier ist im B- Plan festzulegen.

Stadtbeleuchtung

Beleuchtungsmasten sind alle 30 m vorgesehen. Es sind 10 Masten erforderlich.

Das geplante Straßenbeleuchtungsnetz ist im Norden an das Bestandsnetz der Ernst-Toller-Straße und im Süden in der Wurzner Straße anzubinden.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

In Fortführung des bestehenden Wohngebietes Ernst- Toller-Straße/Erich-Mühsam-Straße soll nach dem Willen der Stadt Taucha in südlicher Richtung zur Wurzner Straße hin ein neues Wohngebiet mit einer Größe von ca. 5,4 ha entstehen. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Taucha in seiner Sitzung am 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Allgemeines Wohngebiet verlängerte Ernst-Toller-Straße/Wurzner Straße“ beschlossen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bebauung wird das Ziel verfolgt, das bestehende Wohngebiet nach Süden bis zur Wurzner Straße hin zu erweitern und somit das betreffende Areal – unter Berücksichtigung der im Regionalplan Westsachsen ausgewiesenen Grünzäsur und des angrenzenden FFH-Gebietes „Partheaue“ – als einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Dabei soll das Verhältnis zwischen bebauten und nicht überbauten Grundstücksflächen dem Ortscharakter des nördlich 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. Zusätzlich werden auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten.

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und 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.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in die geplante Wohnsiedlung, die rund die Hälfte des Gebiets einnimmt, und einen großzügig bemessenen Grünstreifen, der die zukünftige Wohnsiedlung im Westen, Süden und Osten einrahmt.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am zwischen Siedlungsrand und Partheaue kommt der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebietes große Bedeutung zu. Dabei stellt das FFH-Gebiet „Partheaue“ die höchsten Anforderungen hinsichtlich des Schutzes von Arten und Biotopen. Um nachteilige Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf das FFH-Gebiet auszuschließen, ist die Anlage eines 50 m breiten Schutzstreifens erforderlich, wie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung ermittelt wurde. Dieser Schutzstreifen besteht aus einer rund 25 m breiten frei wachsenden, dichten Feldhecke und angrenzenden Wiesenflächen (**Maßnahmefläche M2**). Entlang der Wurzner Straße verzüngt sich der Gehölz-/Wiesenstreifen auf rund 30 m Breite. Diese Fläche ist nicht durch Wege erschlossen, es werden keine Zugänge zur Partheaue geschaffen. Um die Fußgänger zu leiten, wird entlang der Wurzner Straße ein neuer Fußweg angelegt.

Der Grünstreifen stellt den Übergang zwischen Siedlung und Partheaue her. Eine dichte, frei wachsende Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen dominiert diesen Bereich. Zur Siedlung wird ein rund 15 m breiter Grünlandstreifen hergestellt, der extensiv bewirtschaftet wird. Zur Straße verbleibt ein rund 10 m breiter Streifen, der weitgehend von Gehölzen freigehalten wird. Hier sollen sich Saumstrukturen aus heimischen Stauden und Gräsern entwickeln. Eingebettet in den Grünstreifen werden ein naturnaher gestalteter Entwässerungsgraben mit Flachwasserbereichen und ein Versickerungsbecken/Regenrückhaltebecken. Mit der Anlage des gehölzdominierten Grünstreifens wird ein wirksamer Puffer zum Schutzgebiet hergestellt, der verhindert, dass Beeinträchtigungen vom Wohngebiet in das Schutzgebiet wirken (Lärm, Licht, Begängnis).

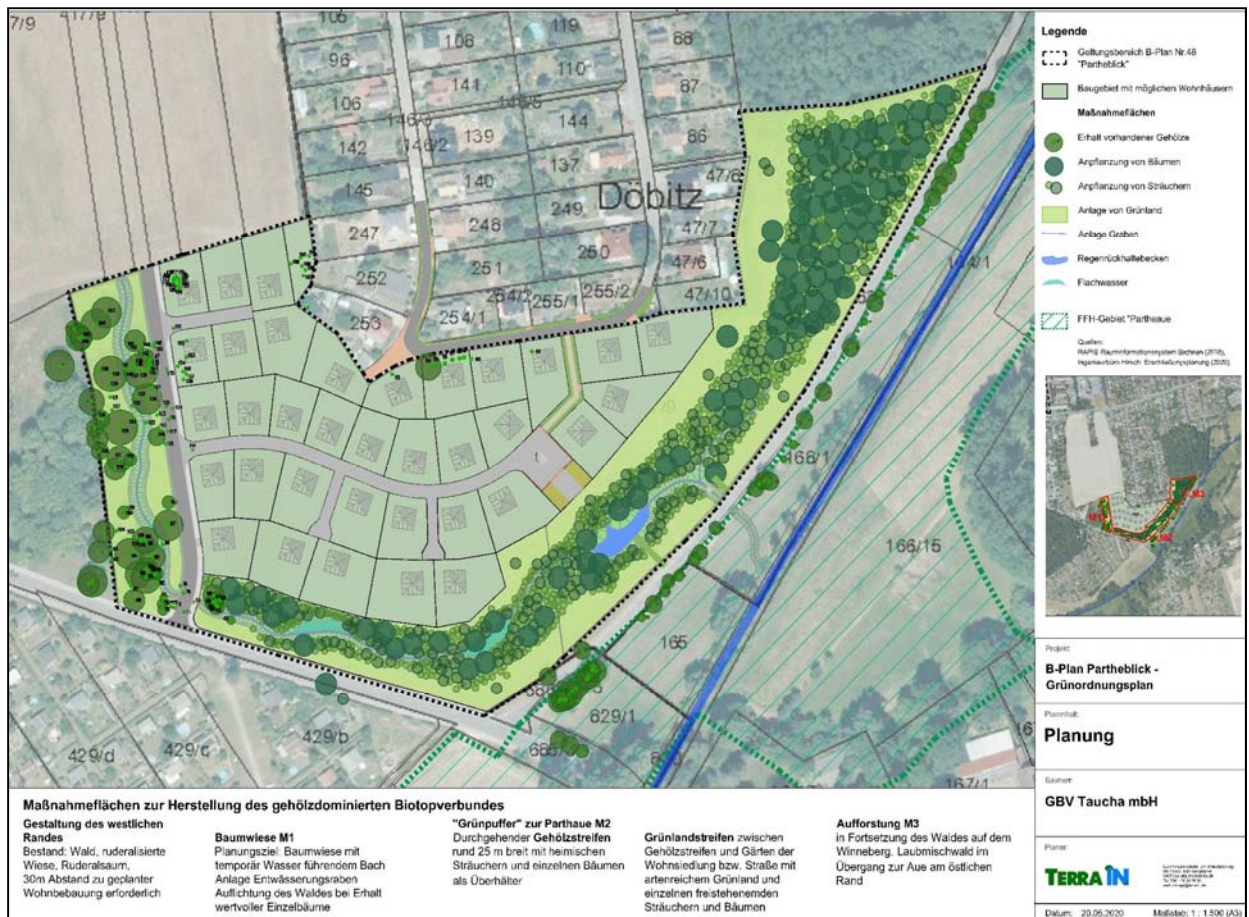
Am westlich Plangebietsrand schließt eine Baumwiese (**Maßnahmefläche M1**) an, die den Übergang zwischen geplanter Wohnsiedlung und angrenzendem Wald bildet. Ziel ist es, einen parkartigen Charakter mit Wiese und einzelnstehenden Bäume zu schaffen. Der vorhandene Wald wird dafür stark aufgelichtet. Wertvolle Einzelbäume werden erhalten. Damit wird der gesetzlich geforderte Abstand zwischen dem westlichen anschließenden Wald und der geplanten Wohnbebauung hergestellt. Der Verlust des Waldes wird in der Maßnahmefläche M3 ausgeglichen. Zudem wird in der Maßnahmefläche M1 ein Graben angelegt, der bei Starkregenereignissen, Niederschlagswasser von den Straßen des Plangebiets aufnimmt und in Richtung Süden in die Maßnahmefläche M2 ableitet.

Im östlichen Abschnitt des Grünstreifens wird Wald aufgeforstet, der direkt an die vorhandene Waldfläche des Winnebergs anschließt (**Maßnahmefläche M3**). Die Artenzusammensetzung des Waldes orientiert sich an der potenziellen natürlichen Vegetation (Hainbuchen-Traubeneichenwald bzw. Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald am südöstlichen Rand) an diesem Standort im Übergang zur Partheaue. Der Abstand von 30 m zur Wohnbebauung an der Erich-Mühsam-

Straße wird eingehalten. Ein strukturreicher Waldrand aus heimischen Sträucher grenzt den Wald ab.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird ein gehölzdominierter Biotopverbund zwischen dem Wald auf dem Winneberg und dem Wäldchen an der Wurzner Straße geschaffen.

Für das Wohngebiet steht die Durchgrünung im Vordergrund. Dafür werden Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also der Hausgärten getroffen.



5. Inhalte der Planung
5.0 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 8.959 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 13.439 m ²	22.398 m ²	41 %
Verkehrsflächen davon öffentliche Verkehrsfläche ca. 4.088 m ² davon öffentlicher Parkplatz ca. 268 m ² davon öffentliche Fuß- und Radwege ca. 985 m ² (davon Fahrrecht 128 m ²)	5.341 m ²	10 %
Öffentliche Grünfläche	33 m ²	(0,1 %)
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft davon Maßnahmenfläche M1 ca. 4.631 m ² davon Maßnahmenfläche M2 ca. 13.936 m ² (davon Regenrückhaltebecken 235 m ²) davon Maßnahmenfläche M3 ca. 8.037 m ²	26.604 m ²	49 %
Plangebietsgröße	54.376 m²	100 %

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

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet im Norden angrenzenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur wird für das Plangebiet als Art der zulässigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten WA 1 bis WA 3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Innenentwicklung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m für Hauptgebäude und der möglichen Über- oder Unterschreitung von 0,5 m sowie festgesetzten maximalen Höhe von 3,00 m für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die im Norden angrenzende Bebauung und in das Orts- und Landschaftsbildeinfügt.

Damit auch das 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.

Zusammen mit den umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen (s. Pkt. 4.3) 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 im Norden angrenzenden Bebauung, 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 östlichen Bereich von Taucha einen 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 Wohngebiet in Taucha's östlichem Stadtgebiet.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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 Wohnnutzung nicht durch Geruch und Lärm von Tieren beeinträchtigt und gestört wird werden Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht ausgeschlossen.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 3 soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter der nördlichen Wohnbebauung entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der hier angestrebten Charakteristik nicht entsprechen.

5.6 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes „Partheblick“ erfolgt über die bestehende Wurzner Straße (K 7422). Weitere Details und Ausführungen siehe Pkt. 4.2.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zur nördlich gelegenen Erich- Mühsamstraße ist generell ausgeschlossen. Der geplante Verbindungsweg ist mit verschließbaren Pollern abgegrenzt und ist nur zum Befahren von Servicefahrzeugen der Kommunalen Wasserwerke vorgesehen. Ebenfalls ist über diesen Weg die Erschließung eines hinterliegenden Grundstückes möglich. Die Straßenbreite von 6,00 m ergibt sich aufgrund der Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund der untergeordneten Funktion erfolgt hier ein teilweiser Ausbau mit Betonpflaster und befahrbaren Rasenschotter.

Für weitere Besucherparkplätze ist südöstlich der Wendeanlage ein Parkplatz geplant.

Das öffentliche Fuß- und Radwegenetz verbindet das Plangebiet sowohl mit dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet als auch mit dem Landschaftsraum der Partheaue und trägt so zusammen mit den umfangreichen landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Attraktivität dieses neuen Wohnstandortes am östlichen Rand des Stadtgebietes von Taucha bei.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bereich der Wendeanlage sollen den öffentlichen Straßenraum gliedern und gestalten. Sie ist entsprechend zu bepflanzen und zu pflegen. Die Gestaltung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.8 Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Bodens kann das zukünftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig innerhalb der Grundstücksflächen versickern.

Regenrückhaltebecken

Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken wird mit geschwungenen Böschungen und wechselnden Neigungen ausgeformt. Hier wird das durch den Graben zugeleitete Wasser gesammelt und über einen offenen Graben der Parthe zugeleitet, der im Bereich der Straße ‚Am Winneberg‘ als Rohr ausgebildet wird. Das Regenrückhaltebecken wird ausschließlich durch das nur temporär anfallende Grabenwasser gespeist. Da das Wasser im Regenrückhaltebecken auch versickern soll, erfolgt keine Abdichtung. In trockenen Witterungsperioden wird das Regenrückhaltebecken kein Wasser enthalten und nur als Geländemulde wahrnehmbar sein.

Es erfolgt eine Ansaat von artenreichem Grünland, das durch ein bis zwei malige Mahd im Jahr gepflegt wird. Damit wird das Einwandern von weiteren heimischen und standortgerechten Pflanzen ermöglicht, die die speziellen Standortbedingungen mit einem Wechsel von trockenen und nassen Perioden ertragen. Die maximal zweimalige Mahd im Jahr ermöglicht das Aussamen der Pflanzen und verhindert das Aufkommen von Gehölzen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Beckens erhalten bleibt.

Nach Fertigstellung der Anlage wird diese durch die Stadt Taucha übernommen.

Graben

Das auf den Verkehrsflächen sowie auf den fünf südlichsten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dem Graben in den Maßnahmenflächen M1 und M2 zugeführt und in das geplante naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier aus wird es über einen offenen Graben in die Parthe eingeleitet. Im Bereich der Straße ‚Am Winneberg‘ wird der Graben durch ein Rohr geführt.

Mit der Anlage des naturnah gestalteten Grabens, der nur temporär nach Niederschlagsereignissen Wasser führen wird, wird ein weiteres Landschaftselement eingefügt, welches zur Bereicherung von Landschaftsbild und Biotopvielfalt in den Maßnahmeflächen beiträgt. Der Verlauf des Grabens ist leicht mäandrierend, berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand und wird durch flache Mulden, in denen sich Wasser sammeln kann, ergänzt.

Die maximal zweimalige Mahd im Jahr ermöglicht das Aussamen der Pflanzen und verhindert das Aufkommen von Gehölzen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Grabens erhalten bleibt.

5.9 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.

Wasserschutz

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.

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.

Auf voll versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer werden aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

Maßnahmen M1, M2 und M3

Ziel der Maßnahmen in den Maßnahmeflächen M1, M2 und M3 ist die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Gehölmantels mit großzügigen Saumstrukturen, um die angrenzende Partheaue vor nachteiligen Wirkungen zu schützen und eine neue hochwertige Landschaftsstruktur zu schaffen. Die neu anzulegende Gehölzstruktur (M 2) verbindet den Wald westlich des Plangebietes über die Baumwiese (Maßnahmefläche M1) im westlichen Teil des Plangebietes und den anzupflanzenden Laubwald (Maßnahmefläche M3) westlich der Straße ‚Am Winneberg‘ mit dem Waldbestand auf dem Winneberg.

M1 Baumwiese

Ziel der Maßnahmen in der Maßnahmefläche M1 ist die Schaffung einer Baumwiese, die den Übergang zwischen geplanter Siedlung und dem westlich angrenzenden Wald herstellt. Zudem wird durch die festgesetzte Auflichtung des Waldes der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung geschaffen. Der sehr unterschiedliche Baumbestand (Eichen im südlichen Teil und überwiegend Eschenahorn im nördlichen Bereich) wurde hinsichtlich seiner Wertigkeit auch unter Berücksichtigung artenschutzrelevanter Aspekte (z. B. Höhlen)

eingeschätzt. Besonders wertvolle Bäume wie zum Beispiel die Eichen und Höhlenbäume werden erhalten.

Der innerhalb der Maßnahme­fläche M1 verlorengelende Wald wird innerhalb der Maßnahme­fläche M3 ersetzt.

M2 Anpflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünland

In der Maßnahme­fläche M2 dominieren innerhalb des Feldgehölzes heimische Sträucher mit einzelnen Bäumen, die als Überhälter eingebracht werden. Diese überragen die Sträucher mittelfristig und schaffen somit zusätzliche Strukturen. Zu den Rändern der Gehölzgruppe sind niedrigere Sträucher anzupflanzen, die in einen Krautsaum übergehen und somit einen breiten, vielfältigen Gehölzrand ausbilden. Auf der Fläche in Richtung Wohnsiedlung ist artenreiches Grünland einzusäen, das extensiv, also durch zweimalige Mahd oder Beweidung im Jahr gepflegt wird. Die erste Mahd erfolgt frühestens Mitte Mai. Somit kommen Gräser und Stauden zur Blüte und Frucht, können sich aussamen und somit dauerhaft in der Fläche etablieren.

Die neu angelegten Biotope bewirken eine deutliche Steigerung des ökologischen Wertes auf den betroffenen, derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Es werden Biotope geschaffen, die an die potenzielle natürliche Vegetation angelehnt sind. Zwar wird kein Linden-Hainbuchen-Laubwald angelegt (dafür sind die zur Verfügung stehenden Flächen zu klein), aber mit der Feldhecke wird eine Struktur geschaffen, die Bestandteil der potenziellen natürlichen Vegetation ist.

Da ausschließlich heimische standortgerechte Arten (siehe Pflanzenliste im Anhang) verwendet werden, können die Gehölzgruppen ohne besonderen Pflegeaufwand ihren hohen ökologischen Wert entfalten. Nach der Pflanzung sind die Gehölzanpflanzungen in den ersten Jahren gegen Wildverbiss durch einen Zaun zu schützen. Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege stehen besonders das Wässern und das Ersetzen von möglicherweise ausgefallenen Pflanzen im Vordergrund. Wenn die Hecke nach etwa fünf Jahren eingewachsen ist, wird der Zaun entfernt. Regelmäßiger Schnitt der Feldhecke ist untersagt. Lediglich etwa alle zehn Jahre sind Abschnitte der Hecke auf den Stock zu setzen, um den basalen Austrieb der Sträucher zu aktivieren und somit den Struktur­reichtum der Feldhecke zu erhalten. Weitere Pflegemaßnahmen an der Hecke sind nicht erforderlich und auch nicht gewünscht. Das beidseits der Hecke angesäte artenreiche Grünland ist ein- bis zwei Mal im Jahr zu mähen, das Mahdgut verbleibt in der Fläche. Dadurch kommen die angesäten Gräser und Kräuter zur Blüte und können sich in der Fläche vermehren. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

M3 Anlage eines Laubwaldes

Mit der Anlage des Waldes in der Maßnahme­fläche M3 wird der bestehende Wald auf dem Winneberg ergänzt und setzt sich als Gehölzstruktur mit der Anpflanzung des Gehölzmantels in der Maßnahme­fläche M2 in Richtung Westen fort. Somit wird ein umfassender gehölzdominierter Biotopverbund entlang der Partheaue geschaffen.

Die Zusammensetzung der Baumarten erfolgt entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten: Im höher gelegenen Bereich werden Baumarten des Hainbuchen-Traubeneichenwaldes (Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*) u.a.) verwendet, da diese Waldgesellschaft der potenziellen natürlichen Vegetation an diesem Standort entspricht (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>, aufgerufen im Januar 2019). Im Bereich an der Straße ‚Am Winneberg‘, der der Aue zu zuordnen ist, werden Arten des Erlen-Eschen-Waldes angepflanzt.

Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen, standortgerechten Gehölzmantels mit großzügigen Saumstrukturen, um die angrenzende Partheaue vor nachteiligen Wirkungen zu schützen und eine neue hochwertige Landschaftsstruktur zu schaffen. Die neu anzulegende Gehölzstruktur

verbindet die zum Erhalt festgesetzte Baumgruppe im westlichen Teil des Plangebiets mit dem Waldbestand auf dem Winneberg.

5.10 Mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche

Eine verkehrsmäßige Verbindung zur nördlich gelegenen Erich- Mühsamstraße ist – wie bereits oben erwähnt - ausgeschlossen, da der geplante Verbindungsweg (Wirtschaftsweg) mit verschließbaren Pollern abgegrenzt wird und nur zum Befahren von Servicefahrzeugen der Kommunalen Wasserwerke vorgesehen ist. Ebenfalls ist über diesen Weg die Erschließung des Grundstückes Nr.33 möglich (s. Erschließungsplanung). Die Straßenbreite von 6,00 m ergibt sich aufgrund der Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund der untergeordneten Funktion erfolgt hier ein teilweiser Ausbau mit Betonpflaster und befahrbaren Rasenschotter.

Als rechtliche Sicherung dieses Fahrrechtes wird eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder dafür eine Baulast übernommen.

5.11 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.

5.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in dem Wohngebiet beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaums oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche und die Anlage von Strauchgruppen auf mindestens 5% der Grundstücksfläche. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang (Pflanzlisten) genannt. Da mit der Festsetzung zur Verwendung von heimischen Laubbaumarten, Bäume zu verwenden sind, die große Kronen ausbilden, wird eine Mindestdichte von einem Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche als ausreichend angesehen.

Laubbäume und Sträucher tragen zum angestrebten durchgrünten Charakter des neuen Wohngebietes bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden.

Die Anrechenbarkeit von vorhandenen Gehölzen, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

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 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.14.1.1 Dächer

Die Festsetzungen über die Dachform, die Dachneigung und die Dacheindeckung orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen, wie sie in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet, der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, dokumentiert sind. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes neben Flachdächern, die auch modernere Bauformen ermöglichen sollen, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°- 45° zulässig.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen 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.

5.14.1.2 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.

5.14.2 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.

Das Abdecken und Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Stein-/Schotterschüttungen, die der Vermeidung einer Besiedlung mit Pflanzen dienen, wird auf Grund nachhaltiger, ökologischer Belange zum Schutz von Boden, Versickerung, der Natur und zum Schutz der Artenvielfalt untersagt. Die Festsetzung soll den Versiegelungsgrad eingrenzen und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, nämlich der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang einräumen.

5.14.3 Einfriedungen

Ziel dieser Festsetzungen ist es, gerade zum öffentlichen Straßenraum hin gestalterisch unangepasste Lösungen, wie sog. Einhausungen durch hohe Mauern, zu verhindern und somit positiv auf das Ortsbild einzuwirken. Dagegen wird den Bauherren in den rückwärtigen privaten Bereichen eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt, die z. B. auch die Errichtung von Sichtschutzwänden ermöglichen.

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

Für die übrigen Grundstückseinfriedungen werden maximal 2,00 m festgesetzt, um einen sog. ‚Einigelungscharakter‘ zu vermeiden.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind straßenseitig nur Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder schmiedeeisernen Zäunen oder in Form von einheimischen Laubhecken zulässig. Dies trägt zu einem positiven Ortsbild bei und schützt vor gestalterischen Ausreißern.

Daher werden auch die Errichtung von Gabionen und Mauern als Grundstückseinfriedung ausgeschlossen.

Um Wanderungen von Amphibien und Kriechtieren und insbesondere von Igel zu gewährleisten, müssen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 12 cm aufweisen. Gerade Igel fühlen sich in naturnahen Gärten und dörflichen Randbereichen wohl.

5.14.4 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.

5.14.5 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.

5.14.6 Stellplätze

Mit der getroffenen Festsetzung soll über die Richtwertzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) und der unter Nr. 49.1.2 enthaltenen Tabelle hinaus ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen werden, so dass ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert wird.

6. Auswirkungen der Planung

Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Gegenstand des Bebauungsplans sind vor allem Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser einschließlich Verkehrsflächen auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Erhalt der Vegetationsfläche am westlichen Rand und die Anlage eines rund 50 m breiten, gehölzbestandenen Grünstreifens, der insgesamt rund 2,6 ha einnehmen wird. Dabei sollen u.a. die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Inhalt des Planes sind Festsetzungen

- zur Art d. baulichen Nutzung für ein Wohngebiet mit einer Gesamtgröße v. rund 2,24 ha,
- zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4),
- zu überbaubaren Grundstücksflächen (0,90 ha)
- zu Verkehrsflächen (0,53 ha),
- zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von rund 2,62 ha.

*Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Grünordnungsplan) werden berücksichtigt.*

*Die **Eingriffsregelung** kommt zur Anwendung. Im Ergebnis der Bilanzierung erfolgt kein naturschutzrechtlicher Eingriff. Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.*

Keine erheblichen Auswirkungen wurden für die Umweltbelange Klima, Luft, Verkehrslärm, Gewerbelärm, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter ermittelt.

Nachteilige Auswirkungen, die durch Maßnahmen im Plangebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden können, wurden für die Umweltbelange Wasser, Pflanzen und Tiere ermittelt.

Nachteilige Auswirkungen, die durch Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden können, wurden für die Belange Fläche und Boden ermittelt, aufgrund der Neuversiegelung von rund 1,4 ha.

Folgende **erhebliche Umweltauswirkungen** des B-Planes wurden ermittelt:

Schutzgut	Erhebliche Umweltauswirkung
<i>Fläche</i>	<i>Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche</i>
<i>Boden</i>	<i>Neuversiegelung von rund 1,4 ha: Verlust von Boden mit allen Bodenfunktionen</i>

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind jeweils geeigneten Maßnahmen geplant, wobei die ökologische Baubegleitung und die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen im Vordergrund stehen.“

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 11.06.2020

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

Anhang: Pflanzenlisten

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Partheblick“ empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Sträucher (Forts.):

Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeerr
Rosa caesia agg.	Blaugrüne Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa dumalis agg.	Vogesen-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
(Salix aurita)	(Ohr-Weide)
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
(Wilder Wein)	<i>Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"</i>	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
(Schling-Knöterich)	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst