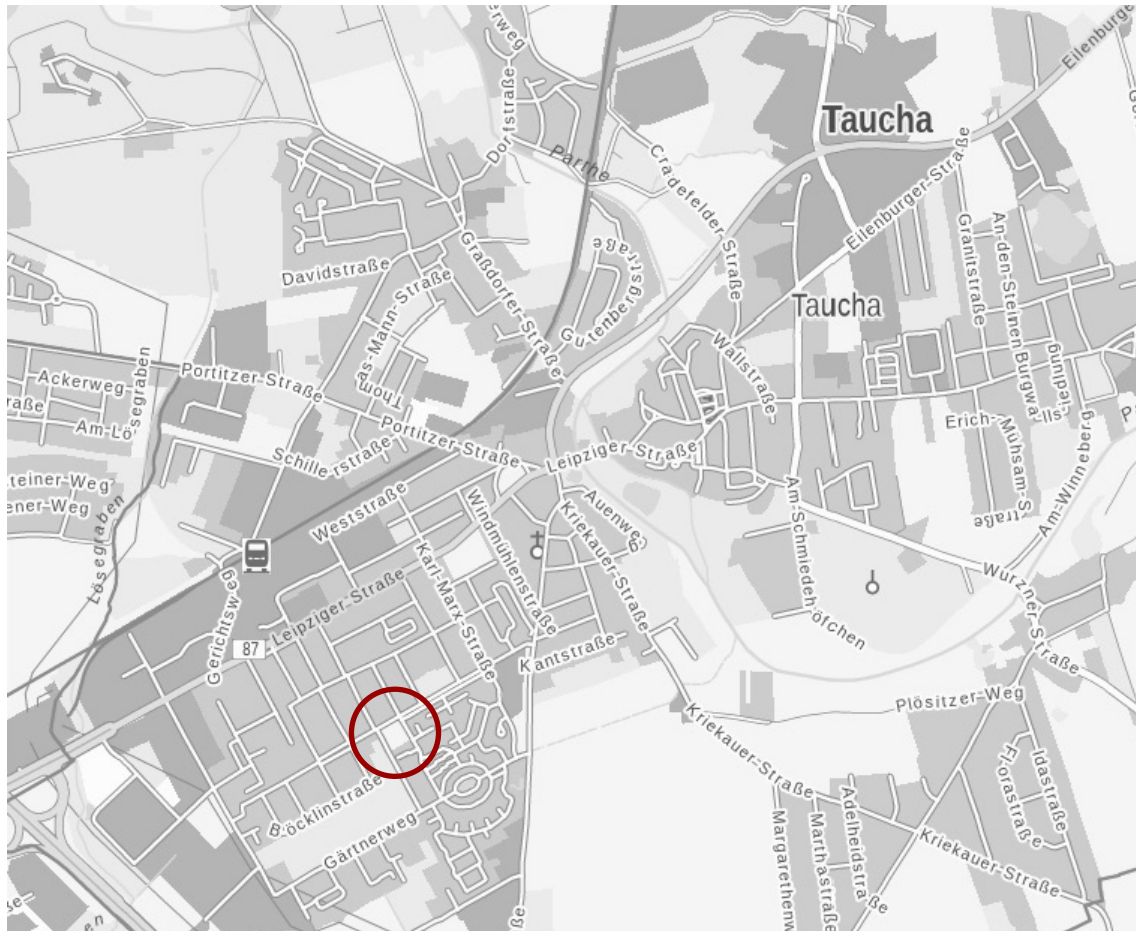




Bebauungsplan Nr. 8a/C ‚Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer/Sommerfelder Straße‘ Änderungsverfahren ‚WA Northwest‘

BEGRÜNDUNG

2. geänderter Entwurf

Fassung vom 11.09.2025

Planung:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstraße 7 Telefon 0351 3179341 mail@hamann-krah.de
01099 Dresden Fax 0351 3179343 www.hamann-krah.de

TERRA IN

Terra IN – Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Ute Voegelé, Dipl.-Geographin
Kochstraße 28, 04275 Leipzig, Tel. 0341 / 30 61 26 80



Inhalt

Teil I - Begründung

0	Allgemein.....	4
1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren.....	5
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	7
4	Bebauungskonzept	8
5	Umweltbelange	9
5.1	Artenschutz.....	9
5.2	Baugrund / Versickerungsfähigkeit.....	9
5.3	Lärmschutz	10
6	Archäologie / Denkmalschutz	11
7	Erschließung	11
7.1	Verkehrerschließung.....	11
7.1.1	Straßenverkehr	11
7.1.2	Ruhender Verkehr	11
7.1.3	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
7.1.4	Fußgänger und Radfahrer	12
7.2	Stadttechnische Erschließung.....	12
7.2.1	Schmutzwasser	12
7.2.2	Niederschlagswasser	12
7.2.3	Trinkwasser	13
7.2.4	Löschwasserversorgung.....	13
7.2.5	Stromversorgung	13
7.2.6	Wärmeversorgung	13
7.2.7	Telekommunikation	13
7.2.8	Abfallentsorgung.....	14
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15



8.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	16
8.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
8.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
8.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
8.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)	18
8.1.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	18
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)	18
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	19
8.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	19
8.3	Hinweise der Fachplanungen	19
9	Flächenbilanz	20
10	Quellen / Gutachten	21

Teil II - Umweltbericht



Teil I - BEGRÜNDUNG

0 Allgemein

Die Kleinstadt Taucha liegt im Landkreis Nordsachsen zwischen Eilenburg und Leipzig und grenzt nordöstlich an die kreisfreie Stadt Leipzig.

Durch das Stadtgebiet fließt der Fluss Parthe, dessen Aue ein Landschaftsschutzgebiet im östlichen Teil der Stadt bildet. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Nähe zur Stadt Leipzig hat sich Taucha zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Die Stadt verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung, unter anderem mit einem Autobahn-, einem Regionalbahn- und einem S-Bahnanschluss. Taucha hat derzeit 15.710 Einwohner¹. In der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird bis zum Jahr 2040 in drei Varianten ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Diese Bevölkerungsentwicklung entspricht dem Trend für die kreisfreie Stadt Leipzig, verläuft jedoch entgegen dem Trend für den Landkreis Nordsachsen.²

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Aufgrund der Attraktivität der Stadt Taucha als Wohnort, liegt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnstandorten und wohnortnaher sozialer Infrastruktur vor. Für eine teilverseigelte Grünfläche südlich der bestehenden ‚Klebendorfer Straße‘ ist unter Berücksichtigung der angrenzenden gewachsenen Wohnbebauung die Entwicklung einer ca. 6.530 m² großen Fläche Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Stadt möchte mit der Änderung des Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine zeitgemäße, maßvolle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha aus dem Jahr 2025 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.³ Die Planung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1994 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung ‚Flächen für kulturelle und soziale Einrichtungen für das Gemeinwohl‘ mit einer zweigeschossigen, offenen Bebauung ausgewiesen und bedarf aufgrund der Nutzungsanpassung der Änderung.

1.2 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 sowie des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung mit höherer baulicher Dichte als bisher
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Berücksichtigung der Umweltbelange

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Gleichmaßen werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Einwohnerzahlen nach Stadt, Stand 30.06.2020

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

³ Stadt Taucha (2025): Flächennutzungsplan, wirksam seit 31.03.2025



1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Im Anschluss an die Erarbeitung und Billigung des Vorentwurfes wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Danach erfolgte die Erarbeitung und Billigung des Entwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde aufgrund wesentlicher Änderungen planungsrechtlicher Festsetzungen eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Nach Auswertung der erneut eingeholten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf wurde das Bebauungskonzept überarbeitet und ein alternativer Standort für die am Standort ehemals vorgesehene Judohalle im Stadtgebiet gefunden, so dass nun im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude realisiert werden sollen. Diese Änderungen haben zur Folge, dass der Bebauungsplan erneut zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit ausgelegt werden muss und die Stellungnahmen einzuholen sind.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung (Teil II) beigefügt.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Taucha, etwa 1,5 km vom Ortskern entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a/C wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die Klebendorfer Straße der Gemarkung Taucha, der Fußweg auf dem gleichen Flurstück (Nr. 668) liegt im Geltungsbereich
- im Osten durch die Straße auf dem Flurstück Nr. 593/386 (Adolph-Menzel-Straße) der Gemarkung Taucha, der Fußweg auf dem gleichen Flurstück liegt im Geltungsbereich
- im Süden durch die nordwestlichen Grenzen der Wohnbebauung der Flurstücke Nr. 593/166, 593/170 und 593/174 der Gemarkung Taucha
- im Westen durch das Flurstück Nr. 593/295 (Max-Klinger-Straße) der Gemarkung Taucha

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 593/b der Gemarkung Taucha und Teilflächen der Flurstücke 593/295, 593/386 und 668 der Gemarkung Taucha. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.530 m².

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Grünfläche mit vereinzeltem Heckenbewuchs dar. Der nordwestliche Teil des Plangebiets, parallel zur Klebendorfer Straße ist versiegelt und wird derzeit inoffiziell als Parkplatz mit Anschluss an die Max-Klinger-Straße genutzt.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich verschiedene Wohntypologien. Im Nordwesten, Nordosten und Südosten Geschosswohnungsbau mit teils hohem Durchgrünungsanteil sowie nordöstlich und südwestlich Einfamilienhäuser. Südwestlich des Plangebiets befinden sich zudem Gärten mit Gartenlauben.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist, bis auf den inoffiziell genutzten Parkplatz unversiegelt. Das übrige Gebiet ist als Wiesenflächen mit Heckenwuchs ausgebildet.

Das Gelände im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 2,5 m an. Innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich somit ein Höhenunterschied von



bis zu 2 m. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 128 m ü. NHN bis ca. 130 m ü. NHN (im DHHN2016).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.⁴

Die Stadt Taucha besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Verdichtungsraum der Stadt Leipzig. Des Weiteren gehört die Stadt Taucha mit neun weiteren Gemeinden zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Eilenburg – Torgau – Frankfurt (Oder) / Cottbus. Außerdem befindet sich die Stadt Taucha im Korridor B 87n sowie an der überregionalen Eisenbahnverbindung nach Cottbus.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig, das direkt an das Stadtgebiet Tauchas angrenzt. Das Zentrum Leipzigs liegt in ca. 10 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Eilenburg in ca. 16 km, Wurzen in ca. 21 km sowie Delitzsch in ca. 26 km Entfernung.

Der östliche Teil des Stadtgebietes liegt in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum mit einem Anteil von über 70 % Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Das Stadtzentrum von Taucha befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung, dort finden sich auch viele Nahversorger und sonstige Läden des täglichen Bedarfs.

Dem Ziel Z 2.2.1.7 folgend sollen unter anderem brachliegende und brachfallende Bauflächen und nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, beplant und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Entsprechend dem Ziel Z 2.2.1.9 wird mit der vorliegenden Planung im Innenbereich der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

3.2 Regionalplanung

Die Stadt Taucha liegt in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 sind unter anderem folgende für den Bebauungsplan relevanten Festlegungen und Ziele enthalten:⁵

- Grundzentrum im Verdichtungsraum Leipzig

Grundzentren sind gemäß Kapitel 1.3 LEP Kleinstädte mit kleinen Verflechtungsbereichen. Ihr Nahbereich umfasst dabei meist nur das eigene Gemeindegebiet. Zur Sicherung des infrastrukturellen Grundbedarfs und der Daseinsvorsorge sind diese zu sichern und zu stärken.

Als Grundzentrum des Verdichtungsraums Leipzig stellt Taucha einen wichtigen Standort für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dar.

- Lage an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Taucha – Eilenburg – Torgau – (Frankfurt (Oder)/Cottbus/Poznań)

Gemäß Kapitel 1.5 werden Verbindungsachsen als konzeptionelle Instrumente verstanden, die durch die Bündelung von Verkehrs-, Versorgungsinfrastrukturen sowie Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet sind. An ihnen sollen sich Nutzungen für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Versorgungseinrichtungen konzentrieren.

- Sicherung der Funktionsmischung

Die Bauleitplanung der Gemeinden soll laut Kapitel 2.2 die Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Die Flächen sollen einander dabei so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

- Sicherung der Daseinsvorsorge

Laut Kapitel 6.1 soll allen Bürgern in zumutbarer Entfernung ein ausreichendes Angebot an nachfrageorientierter und wirtschaftlich tragfähiger Infrastruktur zur Verfügung stehen.

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

⁵ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2021): Regionalplan Leipzig-West Sachsen, wirksam seit 16.12.2021



Weitere Aussagen, die das Plangebiet und die nähere Umgebung betreffen, gibt es nicht. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Taucha wurde am 31.03.2025 rechtswirksam.⁶ Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt und wird damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht. Der Bebauungsplan bedarf demnach keiner Genehmigung.

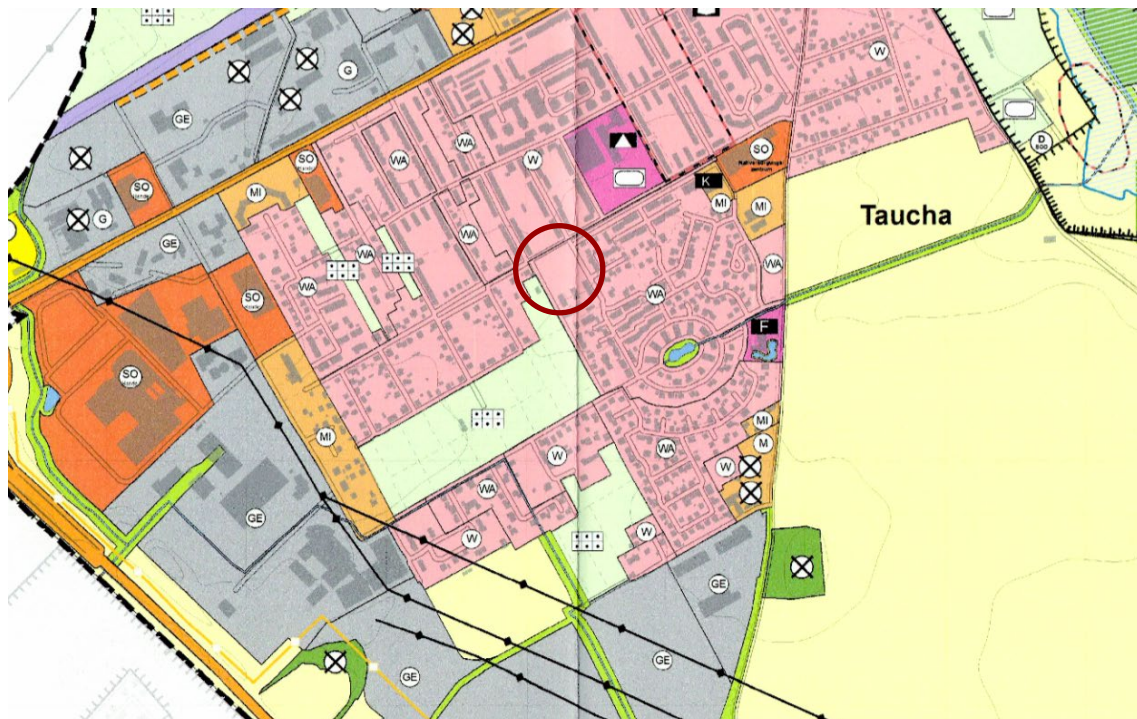


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Taucha mit markiertem Planbereich

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Der Geltungsbereich besteht derzeit Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 8a, Allg. Wohngebiet an der Klebendorfer /Sommerfelder Straße, der am 09.12.2010 genehmigt wurde und durch diesen Bebauungsplan teilweise aufgehoben wird. Im Geltungsbereich bestehen keine sonstigen Satzungen nach BauGB.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der am 13.12.2012 genehmigte Bebauungsplan 39b ‚Kastanienhof‘ an der Theodor-Körner-Straße

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der am 10.06.1993 genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Friedensstraße / Blütenweg‘, der die erwähnte Mehrfamilienhausbebauung umfasst.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadt Taucha verfügt seit 2022 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept.⁷ Es stellt eine ganzheitliche Strategie für die Stadtentwicklung dar, die auf veränderte Rahmenbedingungen und Trends reagiert.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind in den räumlichen Leitlinien als „Standort für Bildung, Freizeit und Kultur“ sowie „Hochwertiger Wohnstandort“ dargestellt.

⁶ Stadt Taucha (2025): 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes

⁷ Stadt Taucha (2022): VISION 2030+ - Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung



Die Zwicksche Siedlung, in der sich das Plangebiet befindet, soll als bedeutender Wohnstandort gesichert und qualifiziert werden. Kleiteilige Wohnangebote sollen den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten decken. Dabei sind großzügig angelegte Grünanlagen zu sichern.

Die Realisierung dieser Ziele soll unter Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure sowie der Bevölkerung erfolgen.

4 Bebauungskonzept

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Einfamilien- als auch durch Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Planung sieht in Ergänzung der bestehenden Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebiets eine Fortsetzung der Bebauungstypologie mit drei Riegeln als Mehrfamilienwohnhäuser mit Flachdächern vor. Die **Wohngebäude mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten** stehen längs der jeweiligen Erschließungsstraßen und erhalten somit eindeutige Adresse. Gleichzeitig bilden die drei Zeilen einen Innenhof, der mit einer qualifizierten Begrünung für Wohnqualität, Spielmöglichkeiten und angenehmes lokales Kleinklima sorgt.

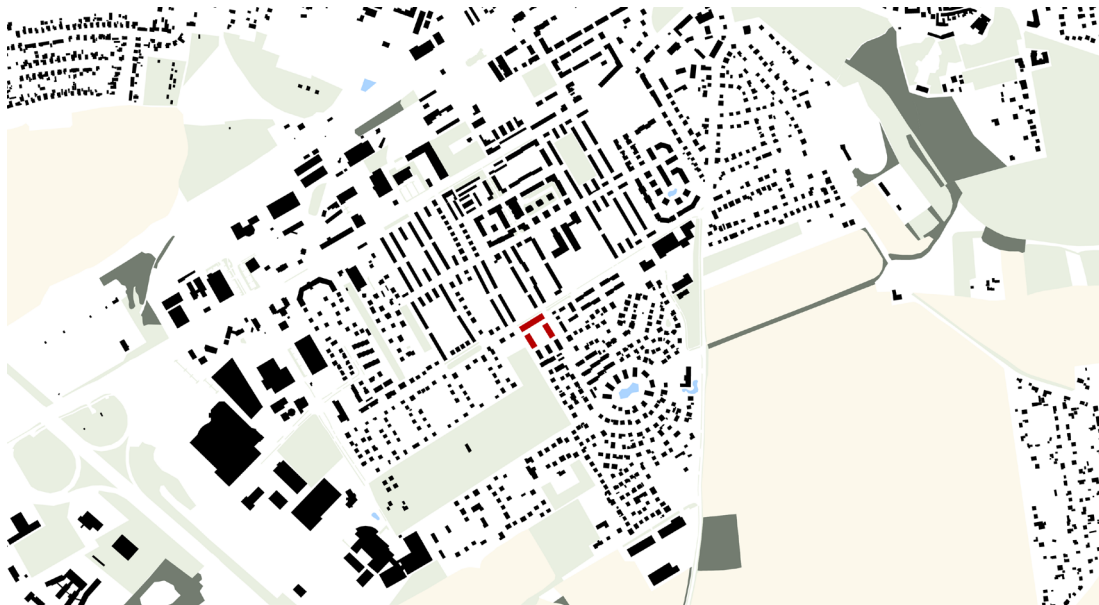


Abb. 2: Schwarzplan mit markierter Planung

Die notwendigen Stellplätze **mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1,5 (Wohneinheit : Stellplatz)** sollen in offenen, durchlüfteten, halb eingelassenen Garagengeschossen untergebracht werden. Die jeweiligen Zufahrten können an die angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden werden.

Das Gebiet soll einem durchgrünten, klimaangepassten Charakter entsprechen. Erreicht werden soll dies durch eine Heckenpflanzung im südlichen Bereich und Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Innenhof. Die Alleeabäume entlang der Klebendorfer Straße sollen erhalten bleiben. Zudem werden eine extensive Dachbegrünung sowie eine Freiflächennutzung der Garagendächer zum Innenhof vorgesehen. Alle nicht bebauten Teile der Garagengeschosse sollen begrünt und als Terrassen ausgebildet werden.



Abb. 3: Bebauungskonzept, Massenstudie: HAMANN+KRAH, 2025

5 Umweltbelange

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und als Teil II der Begründung beigefügt.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes wird auf die Aufstellung eines Grünordnungsplans verzichtet. Als weiterführende Fachgutachten wurden eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Für detailliertere Aussagen wird auf diese Gutachten verwiesen.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt im Ergebnis, dass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird. Durch die umfangreiche Durchsetzung von Dachbegrünung, wird der Versiegelungsgrad ausgeglichen. Besondere Funktionen wie z.B. Lebensraumfunktion, rekreative Funktion, Grundwasserschutzfunktion liegen im Plangebiet im Bestand nicht vor und sind somit in der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

5.1 Artenschutz

Aufgrund der Ausstattung des Gebiets (Grünland, Ruderalfläche, wenige Gehölze) und der angrenzenden Flächen (Wohnbebauung und Verkehrsflächen) wird nach Einschätzung mittels Potenzialanalyse davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen und somit auch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben vorliegt. Durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen geeigneten Fachgutachter sollen vorab und während der Bauarbeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

5.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurden ein Geotechnischer Bericht⁸ sowie ein Entwässerungskonzept⁹ erstellt. Diese liegen dem Entwurf des Bebauungsplans als gesonderte Fachgutachten bei.

⁸ CWH Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Geotechnischer Bericht

⁹ Bauplanung Scheller (2023): Entwässerungskonzept – Hydraulische Berechnung



Baugrund

Gemäß des Geotechnischen Berichts wurden im Plangebiet Auffüllungen von ca. 1,2 m Mächtigkeit, abweichend davon mit maximal 2,4 m, erkundet. Sie setzen sich aus Bauschutt, Asche und Schlacke zusammen. Darunter liegende Bodenschichten bestehen aus Geschiebelehm, ein sandiges Schluff-Ton-Gemisch, und darunter liegenden feinkiesigen Sanden. Im nordöstlichen Bereich der wurden Wechsellagerungen aus Geschiebelehm und Sanden erkundet.

Zur Gewährleistung eines tragfähigen Baugrunds wird empfohlen, im nördlichen Bereich eine säulenförmige Bodenverbesserung, ggf. in Kombination mit einer selbsttragenden Bodenplatte, vorzunehmen. Im südlichen Bereich wird empfohlen, eine bewehrte Bodenplatte auf einem drainierten ungebundenen Austauschpolster herzustellen, um Setzungsunterschiede auszugleichen und die Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Im Bereich der Untergeschosse ist von drückendem Wasser auszugehen. Erdberührte Wände und Deckenplatten müssen mit einer Drainanlage ausgestattet werden.

Versickerung

Gemäß dem Entwässerungskonzept lässt sich das Plangebiet hydrologisch in zwei Bereiche teilen: den nordwestlichen Teil mit guter Versickerungsfähigkeit des Bodens und den restlichen Teil des Plangebiets mit undurchlässiger Bodenbeschaffenheit.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und des Garagengeschosses anfallende Niederschlagswasser kann dezentral über Retentions-Gründächer zurückgehalten und verdunstet bzw. durch Überläufe gedrosselt in die Kanalisation geleitet werden. Das auf den restlichen befestigten Freiflächen anfallende ungefasste Niederschlagswasser kann breitflächig in angrenzende Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Die Rigolen dienen somit neben der Speicherung und Versickerung in tiefere Schichten auch dem Transport in sickerefähige Bereiche. Die Versickerung großer Mengen Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen Schichten erst ab einer Tiefe von 4-5 m möglich. Entsprechende Versickerungsanlagen müssen in dieser Tiefe einbinden. Der Grundwasseranschnitt liegt in einer Tiefe von 3,8 bis 5 m unter der Geländeoberkante. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum Wasserschnitt einhalten.

Die parallel zur Adolph-Menzel-Straße vorhandene Rigole mit zugehöriger Anschlussleitung, inklusive Schacht, kann aufgrund der bereits bestehenden Vollausslastung nicht genutzt werden. Zur Reduzierung der zu versickernden Niederschlagsmengen werden die Dachflächen als Retentionsgründächer angelegt.

Die Errichtung begrünten Dachflächen trägt darüber hinaus dem Leitbild Tauchas als „Ökologische Modellstadt“ sowie der Anpassung an klimatische Veränderungen, insbesondere Starkregeneignissen Rechnung.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Weitere Vorgaben sind dem Entwässerungskonzept sowie dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

5.3 Lärmschutz

Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁰ erarbeitet.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine geräuschrelevanten Gewerbeansiedlungen vorhanden. Im Plangebiet werden Geräuschquellen wirksam, die im Plangebiet selbst und in der umliegenden Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Die maßgebliche Geräuschquelle, die von außen auf das Gebiet einwirkt, ist der Straßenverkehr. Vom Plangebiet selbst ausgehende maßgebliche Lärmquelle ist der Parklärm in den Garagengeschossen. Geräuschimmissionen von Stellplätzen in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern mit deren Zufahrt gehören in Wohnbereichen jedoch zu den üblichen Alltagserscheinungen, stellen keine unzumutbare Belästigung dar und sind als dem Wohnen zugehörig hinzunehmen.¹¹

Die maßgebliche Lärmbelastung zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels tritt im Tagzeitraum auf. Im gesamten Plangebiet wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) in einem maximalen Lärmpegelbereich (LPB) von III nicht überschritten.

¹⁰ Akustik Bureau Dresden (2025): Schalltechnische Untersuchung ABD 44396-01/25

¹¹ vgl. ebd., S. 30



Die Angaben zum maßgeblichen Außenlärmpegel mit den korrespondierenden Lärmpegelbereichen werden in einem Beiplan in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Textlichen Festsetzungen werden in Punkt 8.1.7 der Begründung erläutert.

6 Archäologie / Denkmalschutz

Das Änderungsverfahren „WA Nordwest“ des Bebauungsplanes Nr. 8a/C „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer/Sommerfelder Straße“ ist denkmalpflegerisch von Belang, da hierdurch denkmalpflegerische Belange betroffen sind. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (z. B. slawische Siedlung [D-56600-04], mittelalterlicher Stadtkern [D-56600-01], Stätten der NS-Zeit [D-56650-04]).

Hierzu werden in den Teil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise gegeben, um die untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Straßenverkehr

Die Klebendorfer Straße und die Sommerfelder Straße stellen in Verbindung mit der Hauptstraße (Bundesstraße B 87) dar. Daran schließen die Adolph-Menzel-Straße und Max-Klinger-Straße im Osten bzw. Westen des Plangebiets an, wodurch alle Baufelder innerhalb des Plangebietes von öffentlichen Straßen aus erschlossen werden können. Darüber hinaus ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Autobahnanschlussstellen der A 14, A 38 und A 9 befinden sich in ca. 4, 11 und 23 km Entfernung.

7.1.2 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. In dem Fall sind dafür halb eingelassene Garagengeschosse vorgesehen, in denen Pkw- und ggf. Fahrradstellplätze vorgehalten werden können. [Aufgrund der angespannten Parksituation vor Ort sind in der Objektplanung in den Garagengeschossen mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.](#) Weitere Parkplätze (z. B. für Besucher) befinden sich entlang der Klebendorfer Straße im öffentlichen Verkehrsraum.

7.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Weite Teile Tauchas sind an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Plangebiet ist derzeit über die auf der Klebendorfer Straße verkehrenden und durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH betriebenen Buslinien

- **173** (Taucha <> Plösz <> Panitzsch <> Borsdorf)
- **176** (Taucha <> Merkwitz <> [Gottscheina <>] Hohenheida [<> Seehausen])

über die ca. 200 m entfernte Haltestelle ‚Taucha, Klebendorfer Str.‘ an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

Des Weiteren wird diese Haltestelle im Frühverkehr durch eine Schülerfahrt der Buslinie

- **175** (Taucha <> Dewitz <> Panitzsch <> Borsdorf <> Sommerfeld)

bedient. Ebenfalls wird die ca. 350 m westlich des Plangebietes gelegene Haltestelle ‚Taucha, Fr.-Engels-Str.‘ durch die genannten Buslinien bedient.

Im weiteren Umfeld, in ca. 650 m Entfernung nördlich des Plangebiets, befinden sich die Haltestellen Taucha, Freiligrathstraße‘ und ‚Taucha, Theodor-Körner-Str.‘ über die ein Anschluss an die Straßenbahnlinie 3 (Taucha <> Leipzig Hbf <> Knautkleeberg) nach Leipzig besteht.



Eine Verbindung nach Markkleeberg-Gaschwitz bzw. Hoyerswerda über Leipzig, Eilenburg und Torgau bietet zudem die S-Bahnlinie 4. Eine Verbindung nach Leipzig bzw. Cottbus besteht zudem über den Regionalexpress 10. Beide Linien sind über den Bahnhof Taucha (b. Leipzig) in ca. 1 km Entfernung (ca. 15 min Fußweg) nordöstlich des Plangebiets zu erreichen. Die Stadt Leipzig ist mit der S-Bahn bzw. dem Regionalexpress in 10 bzw. 15 min erreichbar.

7.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Max-Klinger-Straße ist als verkehrsarmer Bereich mit Mischverkehr einzuordnen, was dem Fuß- und Radverkehr entgegenkommt. Ergänzend ist im Plangebiet ein Gehweg entlang der Max-Klinger-Straße, der an das südliche Wohngebiet anschließt.

Auch die bestehende Adolph-Menzel-Straße stellt eine untergeordnete Erschließungsstraße dar, sodass hier ebenfalls verkehrsarme und damit günstige Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr vorliegen.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Erschließung keine weiteren Fuß- oder Radwege erforderlich, da die Gebäude von den öffentlichen Straßen aus erschlossen sind. Im Rahmen der qualifizierten Freiraumgestaltung, insbesondere des begrünten Innenhofes, sind untergeordnete Wege und kleinere Aufenthaltsplätze vorgesehen, die zur Nutzung der Bewohner dienen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bestehende Leitungsnetze an. Es liegen Energiekabel und Gasleitungen des Versorgungsträgers Mitnetz Strom und Mitnetz Gas, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Trinkwasserversorgungsanlagen und Abwasserkanäle der Leipziger Wasserwerke bzw. des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig-Land an.

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser sind an der Adolph-Menzel-Straße bereits vorhanden. Nach Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass die vorhandenen Anschlüsse im Rahmen der geplanten Erschließung nicht genutzt werden können.

Östlich des Plangebietes verläuft in der Adolph-Menzel-Straße ein Schmutzwasserkanal. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über Kanäle bzw. einen Kanal in den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Der vorhandene Grundstücksanschluss für Schmutzwasser kann für die Entsorgung der geplanten Mehrgeschossbauten nicht genutzt werden. Der Anschluss ist zurückzubauen und an Stelle dessen ist die geplante Sammelleitung in der Erschließungsstraße in DN 250 bis zum Bestandsschacht 34938004 in der Adolph-Menzel-Straße herzustellen. Die Errichtung des Schmutzwasserkanals bedarf der Anzeige gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das Abwassernetz der Stadt Taucha ist nicht in der Lage, in nennenswertem Umfang Regenwasser aufzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser darf deshalb nur gedrosselt mit maximal 5 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden, um eine Überlastung des bestehenden Netzes zu vermeiden. Die Drosselmenge von 5,0 l/s für das gesamte Plangebiet ist durch ein maximal-wertbegrenztes Drosselorgan sicherzustellen.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung¹² im Plangebiet wurden Versickerungsversuche durchgeführt, welche im Ergebnis eine gleichmäßige niedrige Durchlässigkeit ergaben. Deshalb ist die Versickerung von Niederschlagswasser in die flurnahen bindigen Böden aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Zudem wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Entwässerungskonzept erstellt.¹³

Die begrünten Dächer bieten einen entsprechenden Rückhalt des Niederschlagswassers und sollen als Retentions Gründächer mit Wasserspeicherboxen ausgebildet werden. Das Wasser wird auf den Dächern gesammelt, zurückgehalten und kann verdunsten. Überschüssiges Wasser, das sich bei langanhaltendem Regen ansammelt, wird gedrosselt mit einer maximalen Gesamtabflussmenge von 5,0 l/s über eine Regenwassersammelleitung in das öffentliche Kanalnetz abgegeben. Für die Retentions Gründächer ist zusätzlich ein Modul zur intelligenten

¹² CWH Ingenieurgesellschaft mbH (2022/2024): Geotechnischer Bericht BV Kampfsportzentrum/ Gewerbe/ Wohnen in Taucha, Klebendorfer Straße, Flurstück 539b

¹³ Bauplanung Scheller (2025): Entwässerungskonzept, Hydraulische Vorbemessung - Tektur



Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Dieses steuert, je nach Online-Wetterdaten und Füllstand der Retentionsdächer die Wasserabgabe in den öffentlichen Kanal. Somit kann überschüssiges Wasser vor dem Regenereignis abgegeben und während des Regens gespeichert werden. Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei einem Starkregenereignis bzw. bei einem 100-jährlichen Regenereignis die Retentionsboxen nicht überlaufen.

Die Gehwege, notwendige Zufahrten und Stellplätze (in dem Fall z. B. für Fahrräder oder Rollatoren) im Plangebiet werden mit Dränpflaster (siehe Teil B -Text, Ziffer 5.1) befestigt. Das überschüssige Niederschlagswasser kann breitflächig in angrenzende Grünflächen versickern. Eine Verwendung von gesammeltem Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Trinkwasser in geeigneten Anlagen (z. B. Regenfässern, Zisternen) vorzusehen. Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen der Freiraumgestaltung wasserspeichernde Elemente (z. B. Verdunstungsteiche, Feuchtwiesen etc.) im begrünten Innenhof einzuplanen und mit Niederschlagsentwässerungssystem zu kombinieren.

Der Nachweis über die vollständige und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem jeweiligen privaten Grundstück ist im Rahmen des Bauantrages der zuständigen Baubehörde in prüffähiger Form vorzulegen.

7.2.3 Trinkwasser

Nördlich und östlich des Plangebietes verlaufen in der Klebendorfer Straße und der Adolph-Menzel-Straße Trinkwasserleitungen. In der Planzeichnung ist die vorhandene Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen dargestellt. Der Anschluss an die Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen ist Gegenstand der weiteren objektkonkreten Ausführungsplanung.

7.2.4 Löschwasserversorgung

Laut dem Versorgungsträger Leipziger Wasserwerke, ist in dem Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich. Das erfüllt die Anforderungen des Löschwassers am Standort.

Alle Gebäude und Gebäudeteile sind weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Daher müssen im Gebiet selbst keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorgehalten werden.

7.2.5 Stromversorgung

Innerhalb der Adolph-Menzel-Straße und der Klebendorfer Straße befinden sich ein Mittelspannungskabel sowie mehrere Niederspannungskabel der Mitnetz Strom. Zusätzlich verläuft ein Niederspannungskabel parallel zur Max-Klinger-Straße. Darüber hinaus steht an der Ecke Klebendorfer-/ Max-Klinger-Straße eine Kabelverteilstation. Parallel zur Adolph-Menzel-Straße sind zudem zwei Hausanschlusskästen vorhanden. Konkretere Planungen des Aufbaus eines inneren Versorgungsnetzes werden durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft auf Grundlage von Bedarfsanmeldungen durch die Kunden vorgenommen.

7.2.6 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung möglich. Alternativ wird eine Erdwärmepumpe in Betracht gezogen.

7.2.7 Telekommunikation

Die Medienanbindungen soll über die angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen, in denen Telekommunikationslinien befinden. Zur Versorgung der geplanten Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich und im Rahmen der objektkonkreten Gebäudeplanung beim Versorgungsträger gesondert zu beauftragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

7.2.8 Abfallentsorgung

Die ALBA Wurzen ist für die Müllabholung am Standort zuständig. Nach Aussage dieser, muss der Müll am Tag der Abholung an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Die Abfallbehälter können an den direkt angrenzenden öffentlichen Straßen bereitgestellt und abgeholt werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt, das in zwei Teilgebiete (**WA 1** und **WA 2**) unterteilt ist. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und dient der Fortsetzung des durch die Brachfläche unterbrochenen Bebauungszusammenhangs. Die Abgrenzung der Nutzung in zwei Teilgebiete erfolgt im Hinblick auf die unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe und zur Bauweise. Näheres dazu wird unter den nachfolgenden Punkten erläutert.

Ein Ausschluss bzw. eine Einschränkung von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt nicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen aufgrund ihres, meist hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen, mit dem Ziel der Siedlungsstruktur und den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 empfohlen. Dabei sind in die Ermittlung der **GRZ** alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an der Grundflächenzahl der Umgebungsbebauung.

Damit wird der Orientierungswert für die empfohlene Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten **GRZ** für die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer **GRZ** von 0,8 zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird diese Vorgabe nicht eingeschränkt, so dass bei der festgesetzten **GRZ** von 0,4 eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche um 50 % und demzufolge bis zu einer **GRZ** von 0,6 zulässig ist. Die zulässige Überschreitung begründet sich hauptsächlich in der Flächeninanspruchnahme für die in den Garagengeschossen untergeordneten Stellplätze, die sich zum Teil unterhalb der Gebäude befinden und zum Teil als Terrassen genutzte Freibereiche herstellen lassen. Durch die Anlage von Garagengeschossen wird die Flächeninanspruchnahme durch oberirdische Stellplätze vermieden und überbauter Boden für mehrere Funktionen (Wohnraum, Keller, Technik und Parken) genutzt.

In den Flächen für die zulässige Überschreitung sind auch die Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen sowie Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einbezogen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen



Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen werden jeweils für die Teil-Wohngebiete festgesetzt. Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** an der Klebendorfer Straße sind drei bis vier Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe (**GH**) von maximal 13,50 m zulässig. Für die Baufelder innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** wird eine Geschossigkeit mit zwei bis drei Vollgeschossen und eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m festgesetzt. **Innerhalb der festgesetzten Höchstmaße sind auch bspw. Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten zu berücksichtigen.** Die Abstufung der Gebäudehöhen **ist** dadurch zu begründen, dass ein sanfter Übergang von den zweigeschossigen Reihenhäusern im Süden und den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern nördlich der Klebendorfer Straße geschaffen werden. **Der Unterschied von einem Geschoss mehr sorgt trägt einerseits dem sparsamen Umgang mit Fläche für die Errichtung von Wohnraum Rechnung und ist andererseits an diesem Ort als städtebaulich verträglich einzustufen.** Dies wird zusätzlich mit der Festsetzung **begünstigt, dass die obersten Geschosse als Staffelgeschosse auszubilden sind** (siehe Teil B – Text, Ziffer II.1), **die zu den angrenzenden Straßen bzw. der Nachbarbebauung um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind** (siehe Punkt 8.2.1). Weiterhin wird gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Taucha ein Bevölkerungszuwachs bis 2040 vermutet.¹⁴ Dieser hat ggf. auch einen gesteigerten Wohnraumbedarf und Infrastrukturfolgebedarf zur Folge. Hinsichtlich des Ziels der reduzierten Flächeninanspruchnahme ist eine höhere Geschossigkeit sinnvoll, um weniger Flächen zu versiegeln und gleichzeitig mehr Wohnraum zu schaffen. Dennoch soll die geplante Bebauung im Zusammenhang mit der Bestandbebauung stehen.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt wird auf 128,30 m festgesetzt, da die angrenzende Klebendorfer Straße in etwa auf die Höhe verläuft. Um den Geländeanstieg nach Süden hin ausgleichen zu können, wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies ermöglicht außerdem die Einordnung der halb in das Gelände eingelassenen Garagengeschosse, die zur natürlichen Belüftung mit ihrer Oberkante über die Geländeoberfläche ragen und gleichzeitig mit ihrer Decke die Erdgeschoßebene bilden.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Mit der festgesetzten Bauweise von Einzelhäusern wird die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begünstigt. Diese dichtere Bauweise hat zum Ziel, der Innenentwicklung und Flächenreduzierung gerecht zu werden. Die Bundesregierung hat mit dem 30-Hektar-Ziel formuliert, den Flächenverbrauch bis 2030 auf maximal 30 ha pro Tag zu verringern. Dazu beitragen soll unter anderem eine Reduktion der Förderung des Baus von Eigenheimen sowie der verstärkten Innenentwicklung.

Da an der Klebendorfer Straße ein längeres Gebäude ermöglicht werden soll, dass mit den beiden Baufeldern des **WA 2** einen ruhigen Innenhof schafft, wird die abweichende Bauweise mit einer offenen Bebauung bis zu einer Länge von 65 m zugelassen.

Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A – Planzeichnung) durch Baugrenzen festgesetzt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (**GRZ**) maximal überbaubare Fläche räumlich fixiert.

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, werden konkrete Baufelder mit etwas Spielraum für die Anordnung der Gebäude festgesetzt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung wird somit eine leichte Eingrenzung der möglichen späteren Bebauung ermöglicht.

Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Für die Errichtung von Balkonen und Terrassen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von maximal 55 % der Fassadenbreite

¹⁴ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040



zulässig. Bei Terrassen ist eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von maximal 55% der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Damit wird die Anbringung von Balkonen und Terrassen ermöglicht.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten nicht eingeschränkt.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Um die umliegenden Straßen nicht mit zusätzlichem ruhendem Verkehr zu belasten, sollen die notwendigen Stellplätze für die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Dafür sind explizit die Gemeinschaftsgaragen in halb eingelassenen Garagengeschossen vorgesehen, die die erforderliche Anzahl der Stellplätze **mit einem festgesetzten Stellplatzschlüssel von mindestens 1:1,5 (1 Wohneinheit : mindestens 1,5 Stellplätze)** vorhalten können. Die Zulässigkeit wird aus erschließungstechnischen Gründen auf die dafür festgesetzten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete beschränkt. Die Garagengeschosse können grundsätzlich von den öffentlichen Straßen aus, außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Punkt 8.1.5) erschlossen werden. Oberirdische Stellplätze sind im Rechtsplan nicht vorgesehen. **Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Garagengeschosse sind maximal ca. 109 Stellplätze möglich. Für die vorgesehenen rund 50 Wohneinheiten wären somit genügend Stellplatzflächen herstellbar**

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Damit sich die Anlagen für Abfallsammelbehälter in die Umgebung einfügen, sind diese einzuhäusen und einzugrünen, sofern sie nicht im Gebäude selbst untergebracht werden. Dadurch wird neben der gestalterischen Aufwertung auch direkte Sonneneinstrahlung auf die Abfallbehälter vermieden, was unangenehmer Geruchsbildung entgegenwirkt. Die Anordnung und Gestaltung der Anlagen zur Müllentsorgung wird bei der Objektplanung berücksichtigt.

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Klebendorfer Straße und die Adolph-Menzel-Straße sollen gesichert werden und das Straßenbegleitgrün an der Adolph-Menzel-Straße erhalten werden. Zudem sollen mögliche Eingriffe in den Straßenraum bzw. den Gehweg zur Erschließung des Plangebietes ermöglicht werden. Mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden diese Belange berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung Gemeinschaftsgaragen werden Zufahrten notwendig, deren Lage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Deshalb werden lediglich Bereiche festgesetzt, die für Zufahrten aufgrund der Verkehrssituation oder der nachbarlichen Nähe ungeeignet sind.

8.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen

Für die Fläche der notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) festgesetzt, um eine anteilige Versickerung zu ermöglichen und so den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Unabhängig davon gilt die in § 8 SächsBO formulierte Vorgabe, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer von Hauptgebäuden unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Kräutern, Gräsern und Sedum extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen.



Dies dient zum Großteil der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten.

Niederschlagswasserbewirtschaftung / Retentionsmaßnahmen

Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Bodens kann das Niederschlagswasser nicht vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die abzuleitende Menge des anfallenden Niederschlagswassers wird durch begrünte Retentionsdächer erheblich reduziert. Damit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall vollständig im Gebiet. Es erfolgt nur im Starkregenfall und bei langanhaltendem Niederschlag eine gedrosselte bzw. zeitversetzte Einleitung von Niederschlagswasser von insgesamt maximal 5,0 l/s in die Kanalisation. (siehe dazu Punkt 7.2.2)

8.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie im Kapitel 5.3 beschrieben, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes abschätzen zu können.

Anforderungen an die Außenbauteile

Für die geplanten Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen ermittelt und im Beiplan 1 der Textlichen Festsetzungen dargestellt. Der jeweils eingetragene maßgebliche Außenlärmpegel repräsentiert den berechneten Maximalwert. Die einheitliche Festlegung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf der Baugrenze der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** in Höhe von 60 dB(A) ist der Tatsache geschuldet, dass die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen zum einen mindestens 30 dB beträgt und zum anderen für die Raumart $K_{Raumart, Wohnung}$ mit 30 dB anzusetzen sind. Das bedeutet, dass die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel die geringer als 60 dB(A) sind, auf 60 dB(A) angehoben worden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort zu wahren, sind schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer mit einer Luftschalldämmung zu versehen. Dies gilt für die beiden Gebäude an der Klebendorfer Straße für die Räumlichkeiten, welche nach Norden ausgerichtet sind. Bei dem westlichen Gebäude ist auch die zur Max-Klinger-Straße ausgerichtete Fassade betroffen. Bei dem östlichen Gebäude ist die auch die südliche Fassade schutzbedürftig.

Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von dem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

Lüftungseinrichtungen

Unter Verweis auf die Anmerkung 2 der Ziffer 4.2 der DIN 18005 Beiblatt 1: 2023 (Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Das betrifft den Beurteilungspegel „Straße“ auf der Baugrenze des Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** an der Klebendorfer Straße sowie an der Adolph-Menzel-Straße. Räume mit besonders sensibler Nutzung (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an diesen Straßenseiten mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf den Baugrenzen der Baufelder innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** wurden in der schalltechnischen Untersuchung keine Überschreitungen des Beurteilungspegels „Straße“ von 45 dB(A) festgestellt.



8.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet soll als Teil eines Grünzuges in Taucha entwickelt werden. Aus diesem Grund sowie aus Klima- und Umweltschutzgründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Sowie der Erhalt der vorhandenen Alleebäume an der Klebendorfer Straße festgesetzt. Insbesondere soll der Innenhof eine qualitativ hochwertige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden erfahren, die den Wohnwert des Areals erhöht, Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellt, zur Verdunstung von Regenwasser genutzt werden soll und zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Baumpflanzungen

Im Innenhof sollen heimische Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden, die im Rahmen der Freiraumgestaltung je nach Bedarf um ca. 5,0 in angemessenen Abständen untereinander versetzt werden können.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Hecke trennt das Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung ab und bietet zugleich Lebensraum für Vögel sowie andere Tiere. Die Hecke darf nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden, um einen naturnahen Zustand sicherzustellen. Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und in die Pflanzmaßnahmen integriert werden.

Begrünung der Baugrundstücke

Die Begrünung der privaten Grundstücke beschränkt sich auf die Anpflanzung von Strauchgruppen auf mindestens 5% der Grundstücksfläche. Die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Laubbäume und Sträucher tragen zum angestrebten durchgrünten Charakter des Wohngebiets bei und setzen die Großgrünstrukturen der angrenzenden Wohngebiete fort. 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.

Empfohlene heimische, standortgerechte Arten sind der Pflanzliste in Anhang I zu entnehmen.

8.1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Bäume einschließlich des Grünstreifens sind prägender Bestandteil der gesamten Klebendorfer Straße. Sie haben einen hohen Wiedererkennungswert und Identifikationswert und verfügen über einen hohen ökologischen Wert als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Zudem tragen sie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstung und Verschattung bei. Daher sind sie im Falle des Verlustes auf demselben Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und zur Einfügung in die ortstypische Bebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen, verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.



8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die Dächer der Hauptgebäude als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen, wie unter Punkt 8.1.6 Dachbegrünung beschrieben. Mit der Festsetzung der Dachform als Flachdach wird die effektive Regenrückhaltung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig das einheitliche Bild einer begrünten Dachlandschaft im Quartier erzielt.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist für das oberste Geschoss der jeweiligen Gebäude ein Staffelgeschoss (siehe Punkt 4) vorgesehen. Dieses muss **mindestens an den straßenbegleitenden Seiten sowie an den südöstlichen Gebäudeseiten** um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein, um die Höhenwirkung im Vergleich zur die Nachbarbebauung zu vermindern.

Fassadengestaltung

Wohngebäude sollen in einer einheitlichen, dem Gebietscharakter angemessenen Art und Weise ausgebildet werden. Daher werden für Fassaden Holz, Putz, Mauer- und Natursteine und zementgebundene Plattenwerkstoffe und Glas zugelassen.

8.2.2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Um die Privatsphäre zu wahren und dennoch einen nachbarschaftlichen Straßenraum zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,40 m zu errichten. In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten. Die Einfriedungen, die unmittelbar an eine Straßenfläche grenzen, müssen daher unter Beachtung des Freihaltebereichs von 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

8.3 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zu

- Grünordnung
 - Erhalt und Schutz von Gehölzen
 - Nutzung von Niederschlagswasser
- Artenschutz
 - Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme 1)
 - Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung
 - Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlung ((Vermeidungsmaßnahme 2)
 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen Vermeidungsmaßnahme V3)
 - Maßnahmen zum Igelschutz
 - Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)
- Archäologie / Denkmalschutz,
- Immissionsschutz
- Anforderungen zum Radonschutz,
- Standortkonkrete und objektbezogene Baugrund-Hauptuntersuchungen
- Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
- Schutz von Leitungen und Kabeltrassen,
- Pflanzenlisten,
- DIN-Normen

gegeben. Mit den Hinweisen sollen die zuständige Baubehörde, die Vorhabenträger bzw. Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.



9 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m ² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	6.530	100
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.875	90
davon:		
- <i>Baufelder</i>	2.275	35
- <i>zusätzliche Flächen für Garagengeschosse</i>	953	14
- <i>begrünte / unversiegelte Grundstücksfläche</i>	2.647	41
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	655	10



10 Quellen / Gutachten

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2021): Regionalplan Leipzig-West Sachsen, wirksam seit 16.12.2021
- Stadt Taucha (2025): 3. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit 31.03.2025)
- Stadt Taucha (2022): VISION 2030+ - Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Einwohnerzahlen nach Stadt, Stand 31.08.2022
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

- Akustik Bureau Dresden (2025): Schalltechnische Untersuchung ABD 44396-01/25
- Bauplanung Scheller (2025): Entwässerungskonzept – Hydraulische Vorbemessung
- CWH Ingenieurgesellschaft mbH (2022/2024): Geotechnischer Bericht BV Kampfsportzentrum/ Gewerbe/ Wohnen in Taucha, Klebendorfer Straße, Flurstück 539b



Stadt Taucha

Bebauungsplan Nr. 8a/C ,Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer/Sommerfelder Straße', Änderungsverfahren ,WA Northwest'

22

Begründung, 2. geänderter Entwurf

Stand: 11.09.2025

TEIL II - UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	2
2.	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	3
2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	3
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2.5	Grünordnungsplan	4
2.6	Eingriffsregelung.....	4
2.7	Artenschutz.....	5
2.8	Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen	5
2.9	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	6
2.10	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange..	7
3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden	8
3.1	Fläche	8
3.2	Boden	9
3.3	Wasser	10
3.4	Klima.....	12
3.5	Luft.....	13
3.6	Pflanzen.....	14
3.7	Tiere	18
3.8	Landschaft.....	19
3.9	Menschen / Verkehrslärm und Menschen / Gewerbelärm.....	20
3.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.12	Biologische Vielfalt	21
3.13	Wechselwirkungen	22
3.14	Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung	22
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
5.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
6.	Zusammenfassung.....	23
Anhang I: Pflanzempfehlungen		

Umweltbericht

1. Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind
- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung
- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8a wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Im Anschluss an die Erarbeitung und Billigung des Vorentwurfes wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Änderungsbereich ist im nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a gelegen. Wichtigstes Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnstandortes sowie dessen umwelt- und stadtlandschaftsverträgliche Einbindung. Weitere Ziele sind die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung, die Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und die Berücksichtigung der Umweltbelange.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind drei mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Die drei Mehrfamilienhäuser bilden einen grünen Innenhof. Die Erschließung der Gebäude und der Stellplätze innerhalb von Garagengeschossen erfolgt über die umliegend angrenzenden öffentlichen Straßen. Entlang der Max-Klinger-Straße entsteht ein Gehweg innerhalb des Plangebietes.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer /Sommerfelder Straße“. Dort ist die Fläche des Änderungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet mit festgesetzt und als Fläche für kulturelle und soziale Einrichtungen für das Gemeinwohl. Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die Überschreitung der GRZ um die Hälfte ist zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt, offene Bauweise ist vorgeschrieben.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Umweltrelevante Inhalte des vorliegenden Planes sind Festsetzungen:

- a) für Allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 0,60 ha,
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Überschreitungen bis GRZ 0,6 zulässig, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 0,35 ha einschließlich Überschreitung
- c) zur Geschossigkeit,
- d) zu Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün von insgesamt 0,06 ha,
- e) zu Flächenbefestigungen
- f) zu Dachbegrünung als Retentionsgründächer,
- g) zu Baumpflanzungen und -erhaltungen
- h) zu Strauchpflanzungen

2. Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Der Abstand zu den nächst gelegenen zum SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ beträgt rund 10 km, zum SPA („Leipziger Auwald“) rund 9 km. Es bestehen keine funktionalen Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten.

b) Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Der Abstand zum FFH-Gebiet „Partheaue“ beträgt mehr als einen Kilometer. Es bestehen keine funktionalen Beziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet.

c) Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet (NSG) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen NSG („Polenzwald“) beträgt mehr als 11 km.

d) Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegen. Der Abstand zum LSG „Partheaue-Machern“ beträgt rund 900 m, zum LSG „Paunsdorfer Wäldchen – Heiterblick“ mehr als einen Kilometer. Aufgrund der städtischen Bebauung und verkehrlicher Anlagen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ist davon auszugehen, dass keine funktionalen Beziehungen bestehen.

e) Flächennaturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmale im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 19 SächsNatSchG (zu § 29 BNatSchG).

f) Gesetzlich geschützte Biotope

Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet festgestellt.

2.2 Regionalplan

In der Karte 14 „Raumnutzung“ des Regionalplans Westsachsen werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dargestellt. Es liegen keine Überschneidungen mit einem Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, einem Regionalem Grünzug oder einer „Grünzäsur“ vor.

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ein eigenständiger Landschaftsplan existiert für die Stadt Taucha nicht. Landschaftsplanerische Aussagen und Zielstellungen sind im Flächennutzungsplan integriert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha(2025) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a von 2011 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung ‚Flächen für kulturelle und soziale Einrichtungen für das Gemeinwohl‘ ausgewiesen und bedarf aufgrund der Nutzungsanpassung der Änderung bzw. der Neuaufstellung.

2.5 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wird kein Grünordnungsplan aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs aufgestellt.

2.6 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (s. GOP) mithilfe der Sächsischen Handlungsempfehlung (SMUL, Fassung 2009) erstellt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a sind als Bestand zu bewerten, da im B-Plan Nr. 8a bereits Eingriffe ermöglicht werden. Gemäß §1 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dem Bestand wird der ökologische Planungswert bei Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans (Planung) gegenübergestellt, wobei Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt wurden (z.B. Dachbegrünung), berücksichtigt werden.

Zu beachten ist, dass die Bilanzierungsfläche nicht exakt der Fläche des Geltungsbereichs entspricht. Dies ist darin begründet, dass die Verkehrsflächen Klebendorfer Straße und Adolf-Menzel-Straße in ihrer Ausdehnung und ihrem Zustand (z. B. Baumbestand) erhalten und durch die Planung nicht verändert werden. Diese Verkehrsflächen werden in der Eingriffsbilanzierung deshalb nicht berücksichtigt. Im Bereich Max-Klinger-Straße ist allerdings eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um rund 1,8 m innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, die in der Eingriffsbilanzierung eingeht. Die Bilanzierungsfläche weist eine Größe von 0,6 ha auf.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird überschlägig davon ausgegangen, dass rund ein Drittel der Dachflächen begrünt sein werden.

B-Plan Nr.8a/C "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer/Sommerfelder Straße" Änderungsverfahren "WA Nordwest", Taucha									
Bestand Rechtskräftiger B-Plan Nr. 8.a					Planung: Änderungsverfahren Nr. 8a/C				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Biotoptypen- liste 2004		Biotoptwert	ha	Bestandswert je Fläche (Spalte 3 x Spalte 4)	Biotoptypen- liste 2004		Planungswert	ha	Planungswert je Fläche (Spalte 8 x Spalte 9)
Wohngebiete									
11.01.510	Wohngebiet, Fläche für kulturelle und soziale Einrichtung für das Gemeinwohl (GRZ 0,4, Überschreitung zulässig): Überbaubare Fläche	0	0,360	0,000					
11.01.510	Wohngebiet, Fläche für kulturelle und soziale Einrichtung für das Gemeinwohl: nicht überbaubare Grundstücksfläche, Garten	7	0,240	1,680					
					11.01.000	WA: GRZ 0,4 Überbaubare Fläche (Gebäude ohne Dachbegrünung)	0	0,253	0,000
					11.01.000	WA: GRZ 0,4 Überbaubare Fläche (Gebäude mit Dachbegrünung)	3	0,100	0,300
					11.01.000	WA: Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Garten	7	0,235	1,648
					11.04.100	Verkehrsfläche	0	0,011	0,000
Summe			0,600	1,680				0,600	1,948
Differenz Bestand - Planung									0,268

Die mithilfe der Sächsischen Handlungsempfehlung durchgeführte rechnerische Eingriff-Ausgleichs-Bilanz ermittelte folgendes Ergebnis: Es wird kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Der Planungswert für den B-Plan Nr. 8a/C übersteigt den Bestandswert für den B-Plan Nr. 8.a. Dies ist darin begründet, dass in der Änderung des B-Plans Dachbegrünung festgesetzt wird. Im rechtskräftigen B-Plan war Dachbegrünung nicht festgesetzt. Die Festsetzung von Dachbegrünung gleicht den geringfügig höheren möglichen Versiegelungsgrad aus. Es ist kein zusätzlicher bzw. externer Ausgleich erforderlich. Besondere Funktionen wie z.B. Lebensraumfunktion, rekreative Funktion, Grundwasserschuttfunktion liegen im Plangebiet im Bestand nicht vor und sind somit in der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

2.7 Artenschutz

Aufgrund der Ausstattung des Gebiets (Grünland, Ruderalfläche, wenige Gehölze) und der angrenzenden Flächen (Wohnbebauung und Verkehrsflächen) wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorkommen und somit auch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben vorliegt.

2.8 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es darum nicht.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsbereiche von Störfallbetrieben liegen im mittelbaren Umfeld nicht vor. Katastrophen aufgrund von Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden, da die geplante Bebauung einen Abstand von mehr als einem Kilometer zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet aufweist.

2.9 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Fachgutachten zum Verfahren

Erschließungskonzept / Entwässerung

- Bauplanung Scheller: Neubau Kampfsportzentrum des Judoclubs Taucha e.V. Entwässerungskonzept – Hydraulische Vorbemessung. 19.08.2025. Mülsen.

Geotechnischer Bericht

- CWH Ingenieurgesellschaft mbH: Geotechnischer Bericht BV Kampfsportzentrum/Gewerbe/Wohnen in Taucha, Klebendorfer Straße, Flurstück 539b. 20.05.2022. Dresden.

Schaltechnische Untersuchung

- Akustik Bureau Dresden: Schalltechnische Untersuchung ABD 44396-01/25 zum B-Plan Nr. 8a/C „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer Straße/Sommerfelder Straße“ Änderungsverfahren „WA-Nordwest“. 18.08.2025. Dresden.

Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451 das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist)

2.10 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurden wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	Mögliche Umweltauswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Fläche	Keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche, prüfen ob Erhöhung des Versiegelungsgrades	Flächenbilanz
Boden	Prüfen, ob Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Böden	Flächenbilanz, Auswertung Bodenkarte
Wasser	Mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades	Bewertung Versickerungsleistung, Oberflächenentwässerungskonzept
Klima	Keine Auswirkungen aufgrund der geringen betroffenen Fläche	Keine weiteren Ermittlungen erforderlich
Luft	Verlust der Emissionssenke, Erhöhung des Schadstoffausstoßes	Verkehrsprognose
Pflanzen	Möglicher Verlust von Vegetationsfläche	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (1: 1.000), liegt vor, Flächenbilanz
Tiere	Keine Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten vorhanden	Keine weiteren Ermittlungen erforderlich
Landschaft	Dichte mehrgeschossige Bebauung, potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Städtebaulicher Entwurf, Ansichten
Menschen / Verkehrslärm	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm	Schallimmissionsprognose
Menschen / Gewerbelärm	Kein Gewerbelärm vorhanden bzw. zukünftig zulässig	Keine weiteren Ermittlungen erforderlich
Menschen/ Erholungsnutzung	Weiterhin wenig naturgebundene Freizeit-/Erholungsnutzung möglich	Keine weiteren Ermittlungen
Biologische Vielfalt	Keine Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten betroffen	Keine weiteren Ermittlungen erforderlich

3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Zu beachten sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a, der bereits Eingriffe ermöglicht.

3.1 Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die aktuelle Flächennutzung wurde durch Auswertung der Vermessung, Luftbilder sowie Ortsbegehungen ermittelt. Die mögliche Flächennutzung gemäß B-Plan Nr. 8a wurde aus dem B-Plan entnommen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 6.530 m². Es fällt mit mäßiger Neigung nach Norden ein, die Geländeoberkante befindet sich bei ca. 129,6 m NHN (Süd) bis 128,2 m NHN (Nord). Der Standort ist aktuell unbebaut. Der nördliche Teil wird als unversiegelter Parkplatz genutzt, der größere südliche Teil ist Grünfläche. Es liegen keine Hinweise auf eine historische Bebauung vor (Geotechnischer Bericht 2022).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tabelle 1: Gegenüberstellung von vorhandener und durch den B-Plan Ermöglichter Nutzung

	Bestand real	Bestand gemäß B-Plan Nr. 8.a	Planung gemäß 1.Änderung B-Plan
Versiegelte Flächen	0,035 ha 5%	0,395 ha 60%	0,400 ha 61%
<i>Gebäude, überbaubare Grundstücksfl.</i>	-	0,360 ha	0,353 ha
<i>Verkehrsfläche</i>	0,035 ha	0,035 ha	0,047 ha
Vegetation/ unversiegelte Fläche	0,618 ha 75%	0,258 ha 40%	0,253 ha 39%
<i>Gehölzgruppen, Wiese, Ruderalfläche</i>	0,475 ha	-	-
<i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	-	0,240 ha	0,235 ha
<i>Verkehrsgrün</i>	0,018 ha	0,018 ha	0,018 ha
<i>Schotter</i>	0,125 ha	-	-
Summe	0,653 ha	0,653 ha	0,653 ha

Angaben auf 10er gerundet

Hinweis: Scheinbare Abweichungen zur städtebaulichen Flächenbilanz (siehe Begründungstext Bebauungsplan) sind auf unterschiedliche Flächenkategorien zurückzuführen. Zum Beispiel wird die Baufläche in der Flächenbilanz des Begründungstextes in ihrer Gesamtheit mit 6.530 m² sowie die festgesetzten Bauflächegrößen angegeben. In der Tabelle 1 des Umweltberichts wird die Baufläche aufgeteilt in die überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ 0,4 einschließlich Überschreitung um die Hälfte also 3.525 m² und die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ mit 2.350 m².

Der Versiegelungsgrad erhöht sich bei Umsetzung der Planung von derzeit 5 % auf 61 %. Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan erhöht sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig von 60 % auf 61%. Somit sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche als nicht erheblich zu bewerten. Zudem erfolgt keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche, da die Fläche innerhalb einer Siedlung gelegen ist und bereits als Siedlungsfläche im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ können Reduktion der Flächeninanspruchnahme erreicht werden.

Folgende Festsetzungen mindern nachteilige Auswirkungen auf den Belang „Fläche“:

- Begrenzung der GRZ

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ zu erwarten, weil der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nur geringfügig ansteigt und keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche erfolgt.

3.2 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist im Bereich von Lessives (Parabraun-, Fahlerden) aus Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kies führendem Lehm (Geschiebelehm) gelegen. Die Ausprägungen der Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicherkapazität und Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen sind hoch. Besondere Standorteigenschaften wie extreme Nässe oder extreme Trockenheit und landschaftsgeschichtliche Bedeutung sind für das Plangebiet nicht genannt. (Freistaat Sachsen, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/> aufgerufen Mai 2023). Im realen Bestand sind die Böden im Geltungsbereich somit als hochwertig einzustufen.

Folgende Schichtung wurde im Rahmen der Bearbeitung des geotechnischen Berichts erkundet: Auffüllungen sind im gesamten Plangebiet überwiegend in geringer Mächtigkeit von maximal 1,2 m vorhanden. Die Zusammensetzung variiert. Bauschuttanteile treten in den Auffüllungen häufig auf und nehmen mehr als 20% ein. Lokal sind darüber hinaus auch andere Fremdbeimengungen wie Asche und Schlacke vertreten. Im Liegenden der Auffüllungen wurde in allen Rammkernsondierungen ein Geschiebelehm erbohrt (Schicht 2.1). Dabei handelt es sich um ein sandiges bis schwach sandiges Schluff-Ton-Gemisch. Z.T. können Sandlinsen von mehreren dm auftreten. Die UK der Schicht 2.1 liegt weitgehend einheitlich bei 4,5 m bis 5,0 m u. GOK. Die darunter lagernde Schicht 2.2 besteht aus Wechsellagerungen von Geschiebelehm und Sand.

Mit den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8.a ist bereits eine Überbauung auf 40% der Fläche zulässig und zudem die Nutzung von weiteren 20% für Nebenanlagen. Damit gehen die natürlichen Böden in diesen Bereichen mit ihren Funktionen verloren. Zudem kommt es durch die Baumaßnahmen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen, die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursachen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung ist die Inanspruchnahme von ca. 3.530 m² für bauliche Anlagen und Flächenbefestigungen im Wohngebiet zulässig. Das entspricht der Größe die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen zielen auf die Begrenzung der Neuversiegelungen auf das notwendige Maß. Zudem wird im Bereich der Hausgärten einschließlich von nicht überbauten Teilen der Garagengeschosse die Bodenentwicklung zu Hortisolen (Gartenböden) einsetzen. Zudem ermöglichen die festgesetzten Substratschichten den Dächern die Entwicklung von Böden.

Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen und der GRZ 0,4 und
- teilweise Überdeckung von nicht überbauten Garagengeschossen mit Substrat für Anpflanzungen
- Dachbegrünung

Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **nicht erheblich** bewertet.

Altlasten

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Es liegen keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

Es sind **keine** erheblichen Auswirkungen auf den Teilaspekt Altlasten bei Durchführung der Planung zu erwarten.

3.3 Wasser

Grundwasser/Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Hochwassereinflussbereich der Parthe (HQ 100 ~ 108,88 m NHN). Es ist nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets gelegen.

Während der Bohrungen, die im Rahmen der Bearbeitung des geotechnischen Berichts durchgeführt wurden, wurde Grundwasser in der Schicht 3 angetroffen. In den Bohrlöchern kam es überwiegend zu einem Anstieg, so dass von gespannten Verhältnissen auszugehen ist. Der Druckspiegel stellte sich nach der Durchörterung der Schicht 2.1 bzw. Schicht 2.2 auf dem gesamten Standort auf einem weitgehend ähnlichen Niveau um 125 m NHN ein. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit rund 3 bis 5 m. Insgesamt herrschen komplexe hydraulische Verhältnisse, da die grundwasserleitende Schicht 3 erfahrungsgemäß keinen gleichmäßig aushaltenden Leiter darstellt und lokal gestört sein kann (Geotechnischer Bericht 2022).

Derzeit versickert das Niederschlagswasser vor Ort, bei Starkregenereignissen kommt es jedoch auch zu oberflächlichem Abfluss. Die Versickerungsversuche, die im Rahmen der Bearbeitung des geotechnischen Berichts durchgeführt wurden, ergaben eine gleichmäßig niedrige Durchlässigkeit der Schichten, wobei in der Schicht 3 keine Versickerungsversuche durchgeführt wurden aufgrund der Tiefenlage.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich bei Umsetzung der Planung von derzeit 5 % auf rund 61 %, wodurch die Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen unterbunden wird. Aufgrund der begrenzten Versickerungsleistung des anstehenden Bodens ist ein Wassermanagement erforderlich (siehe unten).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Da das bestehende Rigolensystem bereits ausgelastet ist bzw. ebenfalls in die nicht so gut versickerungsfähigen Schichten einbindet, soll der vorhandene Anschluss nicht genutzt werden und ein eigenständiges Entwässerungssystem auf dem Flst. 539/b hergestellt werden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und den Gagaragendachflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf Retentions-Gründächern zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Der Gesamtabfluss aus allen befestigten Flächen im Plangebiet in die Kanalisation wird maximal 5,0 l/s betragen.

Vorabstimmungen mit der unteren Wasserbehörde zum Entwässerungskonzept (Entwurf 1) sind bereits erfolgt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird in Aussicht gestellt (Geotechnischer Bericht 2022).

Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es aufgrund der Neuversiegelung und Unterbindung der Versickerung zu nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser.

Im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation tritt hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwasser keine nachteilige Veränderung ein, weil auch im rechtskräftigen Bebauungsplan die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets über Rigolen vorgesehen war.

Für die Baugebiete zielen konfliktmindernde Maßnahmen insbesondere darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, die Versickerung und Verdunstung vor Ort zu vorzunehmen und Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassereinsparung zu propagieren.

Im B-Plan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der GRZ
- Rückhaltung des Niederschlagswasser auf Retentions-Gründächern
- Wasserdurchlässige Befestigungen der PKW-Stellplätze und der Fußwege

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf den Belang Wasser/Grundwasser gemindert werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser zu erwarten.

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Abstände zur Parthe im Osten und zum Lösegraben im Westen betragen über 1.000 m.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der großen Entfernung zu den nächst gelegenen Gewässern werden keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese erwartet. Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich zur Versickerung gebracht (siehe oben Grundwasser Entwässerungskonzept).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch Einhaltung der im Kap. Wasser/Grundwasser genannten und festgesetzten Vorgaben und Maßnahmen werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser vermieden.

Bei Umsetzung der Planung sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Wasser/ Oberflächenwasser zu erwarten.

3.4 Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit von Grünland eingenommen, ein kleinerer Teil ist geschottert und wird als Parkplatz genutzt. Im Bereich des Grünlandes wird an windarmen Strahlungsnächten Kaltluft gebildet, was aufgrund der geringen Größe der Fläche jedoch nur in sehr geringem Umfang stattfindet. Die Vegetation bewirkt, dass sich die Fläche weniger stark aufheizt als die umliegenden bebauten und versiegelten Flächen. Die regionale und überregionale klimatische Situation ist gekennzeichnet durch Luftmassen, die überwiegend entsprechend der Hauptwindrichtung aus Südwesten das Plangebiet überströmen. Aufgrund der angrenzenden Bebauung wird der Strom der Luftmassen allerdings stark abgelenkt und verändert.

Die lokalklimatische Bedeutung für angrenzende Siedlungsbereiche ist aufgrund der sehr geringen Ausdehnung des Plangebiets gering. Der Zustand des Schutzgutes Klima ist im Bestand als mittel einzustufen.

Mit den Festsetzungen des B-Plan Nr. 8.a ist bereits eine Überbauung auf 40% der Fläche zulässig und zudem die Nutzung weitere 20% für Nebenanlagen. Damit gehen die klimatischen Funktionen in diesen Bereichen aufgrund der zulässigen Versiegelung verloren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung reduziert sich der Anteil vegetationsbestandener, klimawirksamer Flächen. Die Kaltluftbildung reduziert sich. Zudem werden sich die neu geschaffenen versiegelten Flächen stärker erwärmen und die Wärme speichern. Durch die Neuversiegelung ist mit einer Erwärmung des Lokalklimas zu rechnen, diese wird jedoch durch die Dachbegrünung auf allen Gebäuden des Wohngebiets gemindert. Der bisher ungehindert das Plangebiet passierende Luftstrom wird unterbrochen bzw. abgelenkt. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung ist aber ein Durchfließen der geplanten Siedlung weiter möglich, so dass der Luftaustausch weiter gewährleistet ist.

Insgesamt werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima als gering eingestuft, aufgrund der für das Lokalklima relativ kleinen betroffenen Fläche und der untergeordneten lokalklimatischen Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Begrünung aller Dächer trägt in hohem Maße zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima bei. Weitere Maßnahmen mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden werden, sind der Erhalt des straßenbegleitenden Grünstreifens mit Baumbestand und die Festzungen zur Begrünung der Hausgärten im Wohngebiet.

Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen und der GRZ
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind in wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnahmefähiger Bauweise zu befestigen
- Dachbegrünung
- Baum- und Strauchpflanzungen

Insgesamt werden **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, aufgrund der untergeordneten lokalklimatischen Bedeutung und der Begrünung der Dächer.

3.5 Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Schadstoffe. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass von den angrenzenden Straßen Klebendorfer Straße und Max-Klinger-Straße verkehrsbedingte Schadstoffe in das Plangebiet eindringen. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelegung ist nur mit geringem Schadstoffeintrag zu rechnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der bestehenden Belastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe wird aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelegung davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Richtwerte der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG Luft an den geplanten Wohnhäusern eingehalten werden. Mit der Festsetzung des Wohngebiets ist mit Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr und durch die Beheizung der Wohnhäuser zu rechnen. Es sind nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.

Aufgrund stark gestiegener Preise für fossile Brennstoffe (Gas und Öl) und der aktuellen Rechtslage ist damit zu rechnen, dass zukünftig verstärkt regenerative Energien eingesetzt werden wie z.B. Solarenergie, Wärmepumpen und Erdwärme. Dies wird durch Förderungen des Bundes unterstützt. Festsetzungen zur Beschränkung von Feuerungsanlagen werden deshalb im Rahmen des Bauleitplanes nicht getroffen. Durch den weitgehenden Verzicht auf den Einsatz von Feuerungsanlagen wird mit nur einem geringfügig erhöhten Schadstoffausstoß, auch CO² betreffend, gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Konfliktmindernde Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, beziehen sich insbesondere auf den weitgehenden Erhalt der Bäume im Straßenraum der Klebendorfer Straße (Sauerstoffproduktion).

Zudem ist die Anordnung der Gebäudekörper unterbrochen, so dass Zirkulation und Austausch von Luftmassen möglich bleibt. Die Firstrichtung der Dächer wird nicht festgesetzt. Somit ist die Ausrichtung der geneigten Dachflächen in Richtung Süden möglich, womit sie für die Errichtung von Solaranlagen geeignet sind.

Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lufthygiene werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen,
- Baum- und Strauchpflanzungen
- die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind in wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnahmefähiger Bauweise zu befestigen
- Dachbegrünung

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen sind: die Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste und die Minderung von Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen durch den Einsatz neuester Technik.

Es werden **keine** nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Luft erwartet, aufgrund der nur geringfügigen Zunahme der Emissionen.

3.6 Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Es erfolgten Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen. Der Geltungsbereich (0,653 ha) gliedert sich in eine befestigte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird und eine größere Fläche, die mit artenarmem Grünland bestanden ist. Zudem finden sich auf einem kleinen Damm, der das Gebiet quert, und an den Rändern unterschiedlich ausgeprägte Ruderalfluren, am südlichen Rand auch einige Gehölze.

Flächennutzung Bestand

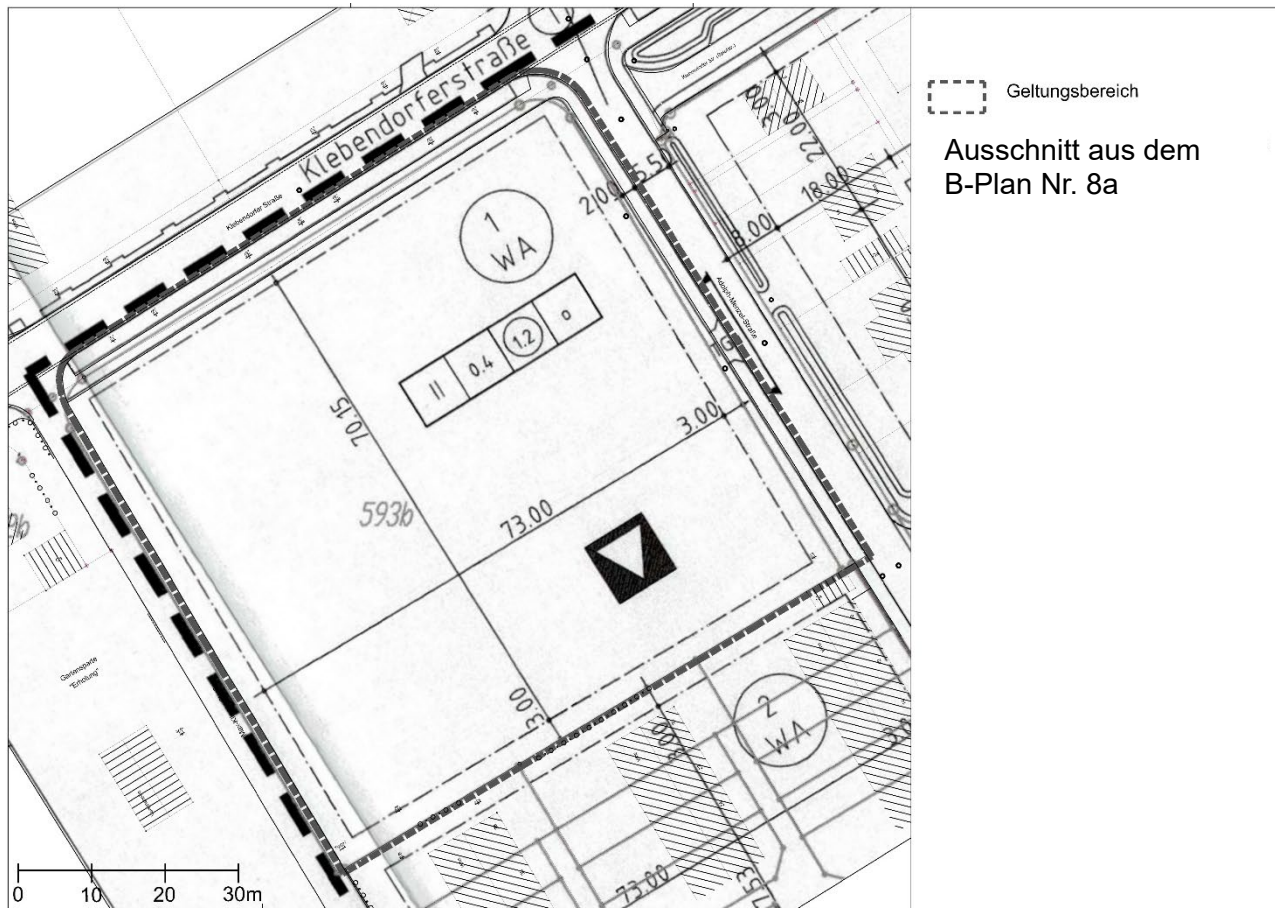
Biotoptyp/ Nutzungstyp	Fläche
Grünland	0,383 ha
Gehölzgruppen	0,015 ha
Ruderalfläche	0,077 ha
Rasen mit Straßenbäumen	0,018 ha
Versiegelt Pflaster	0,035 ha
Schotter	0,125 ha

*Flächengrößen gerundet auf 10 m²



Es wurden keine höhlenreichen Einzelbäumen (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG)) festgestellt, dennoch ist ihr Vorkommen aufgrund beschränkter Sichtverhältnisse nicht gänzlich auszuschließen. Seltene oder schützenswerte Pflanzengesellschaften sind im Gebiet nicht bekannt. Der Zustand der Pflanzenwelt ist als mittelwertig im Bestand einzuordnen.

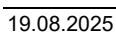
Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8a ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet WA1 und „Fläche für kulturelle und soziale Einrichtung für das Gemeinwohl“ festgesetzt. Die GRZ von 0,4 besagt, dass 40% der Fläche überbaut werden dürfen, zudem können weitere 20 % durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Hinsichtlich der Begrünung der verbleibenden Flächen gelten folgende Festsetzungen: „Festsetzung 13: Die im Bebauungsplan als „Allgemeine Wohngebiete bezeichneten Baugrundstücke sind (mindestens) mit je einem Großstrauch oder in kleinen Hausgärten mit drei Kleinsträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu begrünen. Dabei sind standortgerechte Gehölze der folgenden Arten in folgenden Qualitäten zu pflanzen (...).



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird die gesamte vorhandene Nutzung (Grünland, Ruderalfläche, Schotter) durch Wohngebäude, Verkehrsflächen und Hausgärten ersetzt. Aufgrund der derzeit intensiven Nutzung des Grünlands gehen hier keine Lebensräume für heimische Pflanzenarten verloren. Lediglich der Verlust der Gehölze am südlichen Rand führt zum Verlust von Lebensräumen.

Zwar erhöht sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, dennoch wird der Anteil an vegetationsbestandener Fläche bei Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplans höher sein, weil umfangreiche Dachbegrünungen und höherwertige Baumpflanzungen in einem begrünten Innenhof festgesetzt werden.



3.7 Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere sind die Einschätzungen des Habitatpotenzials, die im Rahmen der Begehungen getroffen wurden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Wohnsiedlung, der angrenzenden Verkehrsflächen, der schichten Biotop-Ausstattung mit artenarmem Grünland und der regelmäßigen Störungen durch Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Hunde ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Störungsresistente und so genannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Kohlmeise, Sperling nutzen die Gehölze im Plangebiet als Nahrungsraum. Sicherlich sind auch Kleinsäuger und verschiedene Insekten innerhalb des Grünlands anzutreffen. Libellen, artenschutzrechtlich relevante Schmetterlinge und Käfer finden im Plangebiet keine geeignete Habitatausstattung vor. Wegen des Fehlens von geeigneten Stillgewässern muss im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten gerechnet werden. Von Reptilienarten liegen ebenfalls keine historischen Nachweise von Vorkommen vor. Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Störungen kann das Vorkommen von Reptilien (z.B. Zauneidechsen) weitgehend ausgeschlossen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Verlust des Grünlandes und des Parkplatzes stellt sich nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna dar, da die Fläche im Bestand bereits nur untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt aufweist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Wohnsiedlung entstehen neue Lebensräume durch die Begrünung und insbesondere die Begrünung aller Dächer, die den Verlust des Lebensraums Wiese im besiedelten Bereich weitgehend kompensieren.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalt von Straßenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- Dachbegrünung
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Baumerhaltungen
- Ausschluss von Schottergärten
- Ökologische Baubegleitung ÖBB

Es sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände auszuschließen. Dennoch sollten folgen Hinweise beachtet werden:

- Naturverträgliche Bauzeitenregelung: Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüsch und die anfängliche Baufeldfreimachung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt.

- **Erhalt und Schutz von Gehölzen:** Die erforderlichen Fällungen von Bäumen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ggf. sich an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen von Baufahrzeugen und -maschinen befindliche Großbäume (in der Klebendorfer Straße) sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen.
- **Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung:** Die eingesetzten Leuchtenkörper der Straßenbeleuchtung sollten die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen. Diese sind u.a. der Einsatz von: sich nur gering erhaltenden Leuchtkörpern (bspw. LED), dichtschießenden Leuchtenkörpern, in welchen sich anfliegende Insekten nicht fangen können, Leuchtkörpern mit einer insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin.
- **Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlungen:** Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßenlaternen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, dass keine ungewollten Abstrahlungen erfolgen.
- **Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen:** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf den Belang Tiere gemindert und vollständig ausgeglichen werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

3.8 Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich (0,6 ha) befindet sich innerhalb einer Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern. Während die Mehrfamilienhäuser nördlich der Klebendorfer Straße mit recht großzügigen Grünanlagen aus den 30er Jahren stammen, sind ein Einfamilien- und Reihenhäuser südlich der Klebendorfer Straße jüngeren Datums und mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 8a entstanden. Insgesamt ist die angrenzende Bebauung als locker und stark durchgrünt zu bezeichnen.

Entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 8a sollte die Fläche des Plangebiets als Fläche für kulturelle und soziale Einrichtungen für das Gemeinwohl genutzt werden. Dafür wurde die Fläche von Bebauung freigehalten. Als Interim wird der nördliche Bereich als Parkplatz genutzt, der südliche als Grünland.

Aufgrund der fehlenden Bebauung und fehlender Gehölze wirkt das Plangebiet innerhalb der Siedlung wie ein kleiner Platz. Der Blick weitet sich über den öffentlich zugänglichen Raum innerhalb der sonst durch private Flächen dominierten Siedlung.

Das Plangebiet wird von den Straßen Klebendorfer Straße, Max-Klinger-Straße und Adolph-Menzel-Straße begrenzt und ist damit gut erreichbar. Innerhalb des Gebiets finden sich bis auf den Parkplatz keine Wege oder Verbindungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung geht der derzeit öffentlich zugängliche Raum verloren und wird durch Wohnbebauung ersetzt. Die Blickbeziehungen von den angrenzenden Straßen gehen verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den Erhalt der Straßenbäume an der Klebendorfer Straße vermieden.

Die Durchgrünung des Wohngebiets auf den privaten Grundstücksflächen wird durch die Regulierung der Bebauungsdichte über die GRZ und Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen gesichert.

Mit den festgesetzten Maßnahmen insbesondere in den Maßnahmeflächen und zur Anlage der großzügigen Allee können die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.9 Menschen / Verkehrslärm und Menschen / Gewerbelärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Klebendorfer Straße, im Osten durch die Adolph-Menzel-Straße und in Westen durch die Max-Klinger-Straße begrenzt. Von allen genannten Straßen gehen Lärmemissionen aus, die in das Plangebiet wirken.

Gewerblich bedingte Lärmbelastungen wirken derzeit nicht in das Plangebiet, weil keine geräuschrelevanten Gewerbeansiedlungen im nahen Umfeld vorhanden sind.

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand keine Lärmbelastungen auf umliegende Flächen aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung entstehen schutzbedürftige Wohnnutzungen im Geltungsbereich. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf bestehende umliegende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten. Zur Ermittlung der Auswirkungen wurde ein Schallgutachten (Akustik Bureau Dresden 2025) erstellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Verkehrszählung (Mobilitätswerk GmbH 2023) durchgeführt, deren Daten in der Schalluntersuchung dargestellt und berücksichtigt worden. Zu bewerten sind grundsätzlich die Einwirkung der Straßenverkehrsgeräusche und der Parkgeräusche (Garagenzufahrten) auf das Plangebiet und seine schutzbedürftigen Nutzungen auf der Grundlage der DIN 18005.

Für Allgemeine Wohngebiete gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005: tags: 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A), nach TA Lärm betragen die für Allgemeine Wohngebiet“ einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die Auswirkungen werden im Schallgutachten bewertet:

Geräuschimmissionen von Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. in den Garagengeschoßen von Mehrfamilienhäusern mit deren Zufahrten gehören in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagerscheinungen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind:

- Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude
- Lüftungseinrichtungen für Räume mit besonders sensibler Nutzung (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), die zur Klebendorfer Straße und zur Adolph-Menzel-Straße ausgerichtet sind

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Menschen/ Verkehrslärm vermieden werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange Menschen/Verkehrslärm und Menschen/Gewerbelärm zu erwarten.

3.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die archäologische Relevanz des Plangebiets belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (z. B. slawische Siedlung [D-56600-04], mittelalterlicher Stadtkern [D-56600-01], Stätten der NS-Zeit [D-56650-04]). Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen.

Es sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.12 Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Allgemeinen wird unter dem Begriff „Biodiversität“ oder „Biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden. Demnach weisen das artenarmen Grünland und der Parkplatz eine geringe biologische Vielfalt auf. Die Ruderalflächen und die Gehölzbestände verfügen jedoch über eine hohe biologische Vielfalt wegen der vielfältigen Artenzusammensetzung aber auch aufgrund der unterschiedlichen Dichte des Bewuchses, wodurch verschiedenartige Lebensräume mit unterschiedlichen Standortbedingungen entstehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung gehen hochwertige Biotoptypen wie Gehölzbestände und Ruderalflächen verloren und werden durch Hausgärten ersetzt. Hier ist mit einem Verlust an biologischer Vielfalt zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf den Belang Biologische Vielfalt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalt von Straßenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- Dachbegrünung und Begrünung von nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen
- Ausschluss von Schottergärten

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf den Belang biologische Vielfalt ausgeglichen werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang biologische Vielfalt zu erwarten.

3.13 Wechselwirkungen

Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. es können Beeinträchtigungen auf Grund von Wirkungsverlagerungen entstehen. Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in erster Linie innerhalb des Boden-Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Versiegelung von Böden und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktion wirken sich auf die Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserneubildungsrate aus.

3.14 Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem kontinuierlichen Fortbestehen der aktuellen Nutzungen und Vegetation aus. Dies bedeutet für das artenarme Grünland, das es weiterhin intensiv genutzt wird. Die Gehölzbestände bleiben bestehen. Somit sind keine gravierenden Änderungen des Naturhaushalts bei Nicht-Durchführung der Planung zu erwarten.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Entwicklung eines Wohngebiets an diesem Standort. Um das Ziel des Bebauungsplans, die Ergänzung des Wohnstandortes zu verwirklichen, ist dieser Standort allerdings erforderlich. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. So wurde erwogen, die Wohnbebauung im südlichen Bereich durch Reihenhäuser vorzunehmen. Zu Gunsten einer effektiven Nutzung und Nachverdichtung des Innenbereichs wurde dieser Ansatz verworfen und stattdessen Geschosswohnungsbau gewählt.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten und unter Berücksichtigung des Ziels der Planung, der Entwicklung eines Wohnstandortes, wurde die aktuelle Planung weiter verfolgt.

5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Somit sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

6. Zusammenfassung

Gegenstand des Planes sind vor allem Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhäuser auf einer derzeit als Parkplatz bzw. nicht genutzten Fläche innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Dabei sollen u.a. die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden. Das Plangebiet ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8a gelegen und dort als Allgemeines Wohngebiet WA1 und „Fläche für kulturelle und soziale Einrichtung für das Gemeinwohl“ festgesetzt.

Inhalt des Planes sind Festsetzungen

- a) für ein Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,59 ha,
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Überschreitungen für Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 0,35 ha einschließlich Überschreitung,
- c) zur Geschossigkeit,
- d) zu Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün von insgesamt ca. 0,06 ha,
- e) zu Dachbegrünung als Retentions-Gründächer,
- f) zu Baumpflanzungen und -erhaltungen
- g) zu Strauchpflanzungen

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL) werden berücksichtigt. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Schutzgebieten ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die **Eingriffsregelung** kommt zur Anwendung. Dabei ist zu beachten, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8a bereits Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind. In der Eingriffsbilanzierung ist somit der bereits zulässige Eingriff mit den Festsetzungen des vorliegenden B-Plan Nr. 8a/C zu vergleichen. Im Ergebnis der Bilanzierung wird mit dem B-Plan Nr. 8a/C kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht, trotz geringfügig höherem Versiegelungsgrad, aber der Festsetzung von Dachbegrünung. Somit sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es wurden keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Menschen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten. Näheres zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren ist jeweils im Zusammenhang mit dem betreffenden Sachverhalt angegeben.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, sind keine Maßnahmen zur **Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen**.

Anhang I: Pflanzenliste

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich 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
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere

Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
(Salix aurita)	(Ohr-Weide)
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-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