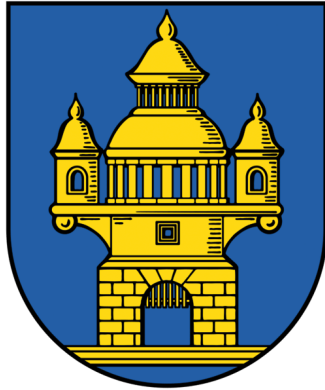


Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Textliche Festsetzung  
zur 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25

Wohngebiet Merkwitz - Nord an der Seegeritzer Straße

21.04. 2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Festsetzungen ( §9 Abs.1,3 und 4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO )</b>	
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzung ( §9 Abs.1 und 3 BauGB )</b>	
1.1	Art der Baulichen Nutzung ( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB )	03
1.2	Bauweise ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB )	03
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen ( §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB )	03
1.4	Von der Bebauung freizuhalten Flächen ( §9 Abs.1 Nr.10 BauGB )	04
1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft ( §9 Abs.1 Nr.20 BauGB )	04
1.6	Verbrennungsverbot und Verwendungsbeschränkungen für Luftverunreinigende Stoffe ( §9 Abs.1 Nr.23 BauGB )	04
1.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( §9 Abs.1 Nr.24 BauGB )	05
1.8	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( §9 Abs.1 Nr.25 BauGB )	05
	Artenliste 1 - 5	07
1.9	Aufschüttungen und Ausgrabungen ( §9 Abs.1 Nr.17 und 26 BauGB )	10
1.10	Höhenlage	11
1.11	Externe Maßnahme ( Ausgleichsfläche Waldumwandlung )	11
1.12	Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche ( §9 Abs.1 Nr.21 BauGB )	11
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften ( §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO )</b>	11
2.1	Höhe der baulichen Anlagen	11
2.2	Gestaltung der Gebäude	11
2.3	Bauliche Nebenanlagen und Einfriedungen	12
<b>II</b>	<b>Hinweise</b>	
1.	Schutz archäologischer Funde	13
2.	Munitionsfunde	14
3.	Immisionsschutz	14
4.	Geologie	15
5.	Gewässerrandstreifen	15
6.	Gebäudegestaltung	15
7.	Altlasten	15
8.	Abfälle	15
9.	Straßenverkehr	16
10.	Nutzung der Geothermie	16
11.	Grundwasser	16
12.	Abwasser	17

## **I. Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nach § 4. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.2. Allgemeines Wohngebiet WA 5: Es ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

#### **1.2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 1.2.1. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1: Abweichende Bauweise, wobei nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig sind. [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser mit einer maximalen Breite von 6,5 m und einer maximalen Länge von 16 m zulässig sind.

##### 1.2.2. Abstandsflächen

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Abstandsflächen können bis auf 1 m reduziert werden, wenn 2 Brandwände ohne Öffnungen zueinander stehen. Bei diesen entstandenen sogenannten Tüschchen überlagern sich die Abstandsflächen vollständig. Wenn Öffnungen vorhanden sind, kann die Abstandsfläche von Gebäuden auf 3 m reduziert werden, sodass ein Brandüberschlagsweg von 6 m gewährleistet ist. Diese Vorgehensweise wird ergänzend zu offenen Bauweise als abweichende Bauweise definiert. Die Möglichkeit die Abstandsfläche zu reduzieren, ist damit abweichend vom Bauordnungsrecht zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

1.2.3 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Terrassen dürfen die westliche Baugrenzen um maximal 8,0 m überschreiten, jedoch nicht überdacht werden. [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

1.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die straßenseitige Gebäudeseite der Baukörper folgt im Erdgeschoss der Baugrenze. Die darüber befindlichen Geschosse dürfen ausgehend von einem gemeinsamen auf der Baugrenze befindlichen Eckpunkt um max. 1,80 m auskragen. Diese erweiterte Auskragung von zulässigen 1,50 m als untergeordnetes Bauteil auf 1,80 m als Hauptbauteil ist ausnahmsweise zulässig. [§ 31 Abs. 1 BauGB]. Der Sachverhalt wird als geringfügiges Ausmaß betrachtet. [§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

#### **1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

##### 1.3.1.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Neben den bereits festgesetzten Stellplätzen sind weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen von Garagen und Stellplätzen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche vorgesehen sind. Die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss mindestens 1,00 m betragen.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Garagen sind außerhalb der für das WA 5 vorgesehenen Gemeinschaftsgarage ausgeschlossen. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.3.2. Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

#### **1.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die entlang der Seegeritzer Straße festgesetzte Bauverbotszone dient als Vorbehaltsfläche für den späteren Anbau eines kombinierten Rad-/Gehweges. Zwischenzeitlich zulässige Nutzung: Gartennutzung ohne Bäume und hochwachsende Sträucher.

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

1.5.1. Die festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Bauflächen verbundenen Eingriffe. Mit ihr soll die Umgebung des Merkwitzer Baches in einen naturnahen bachauenähnlichen Bereich umgestaltet werden. Dazu ist an den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzten Stellen ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Überdies ist eine Wiese mit Wiesenfuchsschwanz bzw. Glatthafer anzulegen. Die Wiesenbereiche sind anfangs zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen. Nähere Ausführungen zu diesen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen siehe Teil B: Text Nrn. I.1.8.2., I.1.8.4 und I.1.8.5.

1.5.2. Für die Befestigung von privaten Zufahrtswegen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige bzw. wasseraufnehmende Materialien bzw. Gestaltungsvarianten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen, wassergebundene Decken, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mindestens 40 %) zu verwenden. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5.3. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005 zu erkunden.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Das anfallende Niederschlagswasser, wird für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung in Zisternen gesammelt. Der Überlauf von unverschmutztem Niederschlagswasser erfolgt, das natürliche Gefälle ausnutzend ( ca. 1,5 m ), auf die geplante Streuobstwiese mit terrassenförmig angelegten Verdunstungs-/ Versickerungsmulden. Eine Weiterführung in den vorhandenen, um weitere mindestens 1 m tiefer gelegenen Wald ( Biotop ) ist vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zur Erosion des Waldbodens kommen darf.

Nach der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen besteht Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Voraussetzungen der §§ 3-6 der VO erfüllt sind, ansonsten besteht Erlaubnispflicht.

#### **1.6. Verbrennungsverbot und Verwendungsbeschränkungen für Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Verwendung von fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Bei gelegentlicher Nutzung kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden. Windkrafträder sind nicht zulässig. Bei Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist nach LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 23.03.2020 zu verfahren.

## 1.7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den der Seegeritzer Straße zugewandten Gebäudeseiten nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Nov. 1989 noveliert als DIN 4109-1: 2018-01 herzustellen. Schallreflektierende Außenwand- und Dachkonstruktionen (Metallfassaden und -dächer) sind nicht zulässig.

1.7.2. Infolge der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle ist bei der Errichtung von Wohngebäuden für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schallschutzvorrichtungen für Schlafräume Sorge zu tragen. Als Grundlage zur Bemessung des baulichen Schallschutzes dienen die Ergebnisse der Berechnung für den Siedlungsbeschränkungsbereich 2015. Danach liegt das Planungsgebiet nach der in Sachsen zurzeit anzuwendenden DIN 4109-1;2016-07 im Lärmpegelbereich III. Das geforderte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  beträgt damit 35 dB. Dieser gewährleistet, dass durch An- und Abflüge von den Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen ist. Gegenwärtig kann der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden und der Einbau von Belüftungseinrichtungen für diese Schlafräume vorgesehen wird.

1.7.3. Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Es sind demzufolge dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

## 1.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.8.1. An den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzten Stellen ist ein klein- bis mittelkroniger einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (mit Ballen, zweimal verpflanzt, Stammumfang 8 cm bis 10 cm) zu pflanzen. Die am Pflanzort unversiegelte Fläche (Baumscheibe) muss mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sind anzupfählen. Eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte bis max. 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 1 der Pflanzliste.

1.8.2. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzten Stellen ist als Abgrenzung zur Aue des Merkwitzer Baches ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die einreihige Strauchpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Eine Veränderung der festgesetzten Gehölzstandorte bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 2 der Pflanzliste.

1.8.3. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzten Stellen ist an der Grenze zum Flurstück 19/1 eine Heckenanpflanzung aus kleinbleibenden Sträuchern in dreireihiger, versetzter Pflanzung vorzunehmen. Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 3 der Pflanzliste.

1.8.4. Die noch nicht mit Hecken bestandenen Bereiche an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind mit einer dreireihigen Heckenpflanzung zu ergänzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 4 der Pflanzliste.

1.8.5. Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Sträuchern und Bäumen aus den Pflanzlisten zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzung nicht überschreiten

1.8.6. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 10 m<sup>2</sup> ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m ist ein Kletterer vorzusehen - Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend folgender Artenliste über zu pflanzende Arten.

1.8.7. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Müllbehälter sind im Grundstück mit aus den Artenlisten der Pflanzliste ausgewählten Gehölzen zu umgrünen.

1.8.8 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Es wird ein Vorbehaltsfläche für das Anlegen eines öffentlich gewidmeten Wanderweges an der südlichen Begrenzung des Plangebietes auf der Flur 15/80 und 15/4 ausgewiesen. Diese Fläche ist zum Biotop der Bachaue nach Norden mit Hecken abzugrenzen. Als südliche Begrenzung fungiert die Zaunanlage zur Flur 13 und 14.

### 1.8.9. Pflanzliste

Artenliste ( zu pflanzende Arten )			
Standortgerechte Arten		Höhe ( m )	Breite ( m )

Artenliste 1: Kleinbleibende Bäume für den Straßenraum			
Feldahorn	Acer campestre	10 - 15	6 - 8
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna	bis 10	6
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	4 - 6	3
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	10 - 15	6 - 8
Weitere mögliche Arten			
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	8 - 15	6 - 8
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10 - 12	6
Zuchtformen ( kleinbleibend und sehr dekorativ )			
Kugel - Ahorn	Acer platanoides "Globosum"	5 - 6	3 - 4
Rotdorn	Crataegus 1."Pauli"	4 - 6	3

Artenliste 2: Mittelgroße bis große Sträucher zur Abgrenzung gegen die Seegeritzer Straße und gegen die Bachaue			
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Haselnuss	Corylus avellana	4 - 6	3
Liguster	Ligustrum vulgare	3 - 5	3
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	5 - 6	2 - 3
Salweide	Salix caprea	5 - 10	3
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Artenliste 3: Kleine Sträucher für die Heckenpflanzung an der Grenze zum Grundstück 19/1			
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Besenginster	Cytissus scoparius	2 - 3	2 - 3
einh. Wildrosenarten	Rosa ssp.	bis 3	3
Brombeere	Rubus fruticosus	bis 2	1,5
Himbeere	Rubus idaeus	bis 2	1,5
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Artenliste 4: Arten der Heckenpflanzung an der Nordwestgrenze			
Faulbaum	Frangula alnus	4 - 6	3
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	bis 2	1,5
Kratzbeere	Rubus caesius	ca. 1	-
Öhrchenweide	Salix aurita	bis 2	3
Grauweide	Salix cinerea	3 - 5	3
Purpurweide	Salix purpurea	bis 3	3
Mandelweide	Salix triandra	6 - 8	3 - 4
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3
Wasserschneeball	Viburnum opulus	3 - 6	3 - 5

Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen			
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		
Gemeine Waldrebe	Clematis sinensis		
Waldrebe	Clematis vitalba		
Efeu	Hedera helix		
Klimmerarten			

### 1.8.10 Allgemeines Wohngebiet WA 5: Ergebnisse Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und holzbewohnenden Käfer sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Nur unter tatsächlicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sind für die genannten Artengruppen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten.

### 1.8.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung (VAFBXX)

#### VAFB1 – naturverträgliche Bauzeitenregelung

Die notwendigen Baufeldfreimachungen, Rodungen und Baumfällungen werden außerhalb der Vegetationsperiode, der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel durchgeführt. Ein möglicher Zeitraum für die Durchführung der Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen ist von Ende September bis Ende Februar eines jeden Jahres. Zu dieser Zeit sind keine Fledermäuse brütenden Vögel in Baumhöhlen und in Gebüsch zu erwarten. Die meisten der Fledermäuse befinden sich zu dieser Zeit im Winterquartier. Nur Abendsegler oder Mückenfledermaus können u. U. auch im Winter in Baumhöhlen angetroffen werden. Die Durchführung der Maßnahme VAFB2 kann ein Töten der ggf. noch in Höhlen verbliebenen Tiere auch innerhalb der Winterperiode oder bei unerwartet milder Witterung vermeiden. Die Maßnahme bezieht sich auch auf möglicherweise übersehene oder vom Boden aus nicht sichtbare Höhlen.

#### VAFB2 – Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung

Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine Kontrolle der bekannten Baumhöhlen auf Besatz mit geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten) durchzuführen. Während und nach der Fällung der Altbäume sind diese erneut auf das Vorhandensein eventuell übersehener Höhlen und Quartiere zu kontrollieren. Möglicherweise in Baumhöhlen überwinterte Fledermäuse (in seltenen Fällen, nur Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Insekten sind zu bergen. Bei Nachweis weiterer besiedelbarer Quartiere für Fledermäuse und/ oder Nisthöhlen für Brutvögel (z.B. tiefe Spalten), wird bei der Durchführung von AAFB3 und AAFB4 die Anzahl auszubringender Nistkästen/ Quartiere entsprechend erhöht.

#### VAFB3 – bauzeitlicher Schutz von Großbäumen

Es erfolgt ein Schutz der Bäume im Biotop „Merkwitz Bachaue“ gemäß DIN 18 920 - hier insbesondere des Wurzelbereiches der randlich stehenden Großbäume (= Kronenradius + 1,5 m); es erfolgen Sicherungsmaßnahmen (Einzäunen, Bodenplatten) zum Schutz vor Stammschäden, vor übermäßiger Bodenverdichtung durch das ggf. erforderliche Befahren mit Baufahrzeugen und vor Stoffeinträgen bei ggf. erforderlichen Ablagerungen. Ist ein bauzeitliches Befahren der baumnahen Bereiche nicht erforderlich, kann in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung (VAFB2) der Aufwand entsprechend reduziert werden. Der gleiche Effekt kann mit einer geeigneten Absperrung (Bauzaun) eines zu definierenden Schutzstreifens erreicht werden.

#### VAFB4 – Erhalt von Totholz

Totholz stellt einen Lebensraum für holzbewohnende Lebewesen dar (z.B. xylobionte Käfer). Der alte Baumbestand auf der Waldumwandlungsfläche ist reich an stehendem und liegendem Totholz. Um den lokalen Populationen holzbewohnender Käfer den Abschluss der Entwicklung zu ermöglichen, sollten geeignete starke Stammabschnitte aus der Waldumwandlungsfläche eingriffsnah verbleiben. Günstig ist eine Ablagerung an besonnten Stellen des „neuen“ Waldrandes am Biotop „Merkwitz Bachaue“ oder innerhalb des neu anzulegenden Heckenstreifens. Die Ablagerung kann gleichzeitig den Zutritt zum Wald erschweren.

#### VAFB5 – sichere Abgrenzung geschütztes Biotop

Eine wichtige behördliche Forderung ist die klare und möglichst sichere Abgrenzung des Waldbestandes des geschützten Biotopes „Merkwitzer Bachaue“ zur geplanten Wohnbebauung hin. Die westliche Hecke am zukünftigen Waldrand sollte als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung angelegt werden, so dass sich daraus ein gestufteter und dichter Waldsaum entwickeln kann. Geeignete Straucharten für die westliche Hecke wären z.B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Zudem können kleinwüchsige Bäume wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) eingemischt werden. Die Pflanzung sollte dicht sein und einen hohen Anteil an dornigen Sträuchern (Weißdorn) enthalten, damit die eine Sperrwirkung zum Wald hin entfaltet.

### **VAFB6 – Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen**

Zur Reduzierung von übermäßigen Lichtemissionen gegenüber nachtaktiven Insekten ist der Einsatz von weit abstrahlenden Werbebeleuchtungen und Leuchtreklame nicht gestattet. Stattdessen sollen im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen verwendet werden. Für die Außenbeleuchtungen sollten Leuchten mit LED (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil) und streulichtarm installiert werden.

Alle Außenbeleuchtungen sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und nach oben hin so abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Die Reduzierung von Streulicht durch Aufrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzweiligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf die UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäusen (Lockwirkungen).

### **VAFB7 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> 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 der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden. Die Fläche von 3 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungsstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit erfasst.

### **1.8.10.2 Maßnahmen zum Ausgleich (AafbXX)**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen leiten sich auch aus der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung ab (BIOPLAN 2023b):

#### **Aafb1 – externe Ersatzpflanzungen von Bäumen**

Die Rodung des Baumbestandes am Waldrand stellt einen Eingriff in eine wertvolle Waldstruktur dar, der i.d.R. durch eine Neuaufforstung in mindestens gleicher Flächengröße ausgeglichen wird. Dieser Ausgleich kann nur auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

Eine Anpflanzung von Bäumen im räumlichen Zusammenhang zum Bauvorhaben (Stadtgebiet von Taucha einschl. Ortsteile) ist zu favorisieren. Mit der Ersatzpflanzung kann der Verlust der Nistplätze für freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten und höhlenbewohnende Fledermäuse langfristig ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahme Erstaufforstung (mind. 3.533,6 m<sup>2</sup>)

- Zielbiotoptyp für die Erstaufforstung ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald feuchter Standorte, wobei vorzugsweise ein dem bisherigen Standort entsprechender Waldtyp (Stieleichen-Hainbuchenwald) entwickelt werden sollte.
- Um diese Entwicklung zu sichern, ist vorzugsweise eine Ausgleichsfläche innerhalb der potentiellen natürlichen Verbreitung dieses Waldtyps zu finden (grundwassernah und mäßig nährstoffreich, z.B. westlich Merkwitzer Bach).
- Sofern das nicht möglich ist, kann alternativ eine Fläche auf wechselfeuchten, weniger gut nährstoffversorgten Standorten gewählt werden, wie sie in der Umgebung von Merkwitz verbreitet sind. Der dort potentiell wachsende Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald ist ebenfalls zu den Stieleichen-Hainbuchenwäldern feuchter Standorte zu zählen (Übersichtskarte der potentiellen natürlichen Vegetation in Sachsen: <https://luis.sachsen.de/natur/pnv.html>)

Die Artenzusammensetzung der Erstaufforstung sollte sich an der natürlichen Zusammensetzung von Eichen-Hainbuchenwäldern orientieren:

- Pflanzung als Hauptbaumarten (jeweils > 5%): Quercus robur, Quercus petraea, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata
- Pflanzung als Nebenbaumarten: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Prunus avium, Ulmus laevis, Fagus sylvatica, Malus sylvestris
- Pflanzung Straucharten: Corylus avellana, Crataegus spp., Euonymus europaea, Viburnum opulus

Da für die höhlenbewohnenden Tierarten diese Maßnahme erst sehr langfristig greift, da Baumhöhlen sich nur in alten Bäumen entwickeln, sollen für den kurzfristigen Ausgleich der Höhlenverluste zusätzlich die folgenden Ausgleichsmaßnahmen **AAFB3** und **AAFB4** umgesetzt werden.

#### **AAFB2 – Ersatzpflanzungen von Hecken und einer Streuobstwiese**

Ersatzmaßnahmen durch allgemeine ökologische Aufwertung der Rodungsfläche sind auch innerhalb des Plangebietes möglich. Im Westteil der Grundstücksfläche sind bereits die Anlage von Hecken und einer Streuobstwiese geplant (vgl. Kap. 4 in BIOPLAN (2023a)).

Um eine naturschutzförderliche Gestaltung sicherzustellen, werden die Maßnahmen wie folgt konkretisiert:

- Beide Strauchreihen sollten aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zusammengesetzt sein.
- Die westliche Hecke am zukünftigen Waldrand sollte als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung angelegt werden, so dass sich daraus ein gestufter Waldsaum entwickeln kann.
- Geeignete Straucharten für die westliche Hecke wären z.B. Haselnuss (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus). Zudem können kleinwüchsigeren Bäume wie Feld-Ahorn (Acer campestre) oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia) eingemischt werden.
- Bei der östlichen Hecke zwischen Gärten und Streuobstwiese können Pflegeschnitte erfolgen.

#### **AAFB3 – Anbringen von Vogelnistkästen für Höhlenbrüter**

Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Bäume mit Baumhöhlen verloren, welche Bruthöhlen von Höhlenbrütern wie Star, Blau- und Kohlmeise gewesen sind. Um den Verlust dieser Brutplätze auszugleichen, sind am Rande des verbleibenden Waldbestandes im Biotop „Merkwitzer Bachaue“ an geeigneten Stellen 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen (übliche Erhöhung um Faktor 2). Die genauen Stellen des Anbringens sind von der Ökologischen Baubegleitung (**VAFB2**) nach den erfolgten Rodungen der Waldumwandlung vor Ort festzulegen (Markierung der geeigneten Bäume).

Die Anzahl der anzubringenden Kästen kann sich entsprechend der Ergebnisse der Ökologischen Baubegleitung erhöhen. Das betrifft Höhlen, welche bei bisheriger Begutachtung vom Boden aus nicht erkennbar waren. Die ÖBB ermittelt die Anzahl zusätzlicher wegfallender Baumhöhlen, der Ausgleich erfolgt dann wiederum um den Faktor 2 erhöht.

#### **AAFB4 – Anbringen von Fledermauskästen**

Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Bäume mit Baumhöhlen verloren, welche potenziell Quartiere für Fledermäuse sind. Um den Verlust dieser Quartiere auszugleichen, sind im Bestand des Biotopes „Merkwitzer Bachaue“ an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen in einer Gruppe anzubringen. Die genauen Stellen des Anbringens sind von der Ökologischen Baubegleitung (**VAFB2**) nach den erfolgten Rodungen der Waldumwandlung vor Ort festzulegen (Markierung der geeigneten Bäume).

### **1.9. Aufschüttungen und Ausgrabungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils

angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten. Sie sind darüber hinaus nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Ausnahmsweise sind Abgrabungen zum Anlegen von gartenseitigen Terrassen mit max. 6,0 m Ausdehnung in westlicher Richtung zulässig.

### **1.10. Höhenlage**

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über dem Höhenniveau der nächstliegenden Begrenzungslinie der für das Baugrundstück jeweils zugehörigen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) darf in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 1,0 m, in Allgemeines Wohngebiet WA 5 0,20 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB]

### **1.11. Externe Maßnahme ( Ausgleichsfläche Waldumwandlung )**

Außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Erstaufforstung. Das Flurstück 184/a auf der Gemarkung Merkwitz ( 145588 ) wird dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Auf ihm sind gem. § 9 sächs.WaldG. die Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren die unter der Ziffern 1.8.10.2 hier AAFB1 festgelegt sind. Auf der Fläche von 3.600 m<sup>2</sup> ist ein heimischer, standortgerechter Laubwald ( Stieleichen-Hainbuchwald ) anzupflanzen. Die Ausführung und Finanzierung übernimmt der Investor. Bei einem Kompensationsverhältnis von 1:1,4 wird auf der Ausgleichsfläche 67.138 Punkten erzielt und damit der ermittelte Biotopwert der Umwandlungsfläche von 60.459 Punkten ausgeglichen.

### **1.12. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

Das im südlichen Teil des Plangebietes gem. Planeintrag festgesetzte mit Gehrecht zu belastende Fläche, umfasst zusammen mit der ausgewiesenen privaten Straßenverkehrsfläche die allgemeine Befugnis der Öffentlichkeit sie als Wanderweg zu nutzen. Zur rechtliche Sicherung ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch einzutragen oder dafür eine Baulast zu übernehmen. Andere Varianten zur Sicherung sind möglich.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**

### **2.1. Höhen der baulichen Anlagen**

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, maximal 7,0 m.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, maximal 7,90 m.

2.1.2. Die Höhe der Firstes über der Oberfläche des Dachgeschossfußbodens darf in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 6,0 m nicht überschreiten.

2.1.3. Abweichungen von den festgesetzten Höhen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Taucha zugelassen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Bauwerksoberkante als maximale Höhe des Bauwerks wird mit 12,00 m über dem mittigen Straßenniveau des jeweiligen Gebäudestandortes festgelegt. Abweichungen sind nicht zulässig.

### **2.2. Gestaltung der Gebäude**

#### **2.2.1. Dach**

Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die in den

Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Bis zu 20 % der Dachflächen von Hauptgebäuden können als Flachdächer ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist nicht zulässig.

#### 2.2.2. Fenster und Außentüren

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Fenster und Glasaußentüren mit einer Glasfläche von mehr als 1,20 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen zu unterteilen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen von Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften.

### 2.3. Bauliche Nebenanlagen und Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Bauliche Nebenanlagen sind auf der als Streuobstwiese ausgewiesenen Fläche nicht zulässig. [§ 14 Abs. 1 BauNVO] Ausgenommen davon sind unterirdisch angelegte biologische Kläranlagen zur Behandlung der Abwässer.

#### 2.3.1. Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken oder Holzzäune mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Als Grundstückseinfriedung sind zu den Nachbarflurstücken im Norden und Süden nur Hecken oder Mauern mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Nach Westen ist zum nach §26 SächsNatSchG geschützten Biotop „Merkwitzer Bachaue“ eine Abgrenzung aus Hecken und Schlupftüren zwischen den Bäumen an der Waldgrenze vorzusehen. Hierbei ist im östlichen Gewässerrandstreifen ein Abstand von ca.10 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Heckenpflanzungen am Rand des Biotops im Süden am öffentlichen Weg und Westen zum Feldweg sind zulässig. Ist die Abstandsfläche zwischen zwei Gebäuden auf einen Wert von 1,0 m verringert, so ist eine der Gebäudekanten anstelle einer Einfriedung als Abgrenzung zweier Wohneinheiten anzunehmen.

#### 2.3.2. Vorplätze

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Vorplätze zwischen Thomas-Müntzer-Weg und straßenseitiger Gebäudekante sind nicht zu begrünen, sondern mit einer wassergebundenen Decke oder Pflaster zu bekleiden. Vorplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Eine östliche Grundstückseinfriedung kann vom Thomas-Müntzer-Weg zurück gesetzt, zwischen den Häusern in Form einer Mauer oder Hecke erfolgen.

Bei der Anordnung sogenannter Tüschchen bei einem Gebäudeabstand von 1,0 m ist ein offenes Zaunfeld als deren Abschluss zur Sicherung der Belüftung vorzusehen.

#### 2.3.3. Sichtschutz

Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion mit einer maximalen Länge von 4,0 m und einer Höhe von höchstens 1,8 m errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Der Sichtschutz ist von der Weg- bzw. Straßengrenze mindestens 1,0 m abzurücken.

#### 2.3.4. Abstellräume, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und Wintergärten

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sowie Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig. Eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig, dürfen jedoch nicht im Wald, auf der für die Streuobstwiese ausgewiesene Fläche und auf dem Vorplatz errichtet werden. Wintergärten sind nicht zulässig.

### 2.3.5. Werbeanlagen / Antennenanlagen

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Leuchtreklame ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig. Empfangs- und Sendeantennen, sind so anzubringen, dass sie von der Straße möglichst nicht ersichtlich sind.

### 2.3.6. Abfallbeseitigung

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Müllbehälter sind ausschließlich in der gedeckten Fläche der Gemeinschaftsanlage als Raum unterzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Der Standplatz innerhalb des Erdgeschosses des Gebäudes ist bauplanerisch so zu gestalten dass Emissionen minimiert werden.

### 2.3.7. Bestandsgebäude

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Das langgezogene 2-geschossige Gebäude, giebelständig auf der Gemarkung 15/80, als Wirtschaftsgebäude errichtet, beherbergt im Erdgeschoss Technik, Lager und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und im Obergeschoss Büro und Gästewohnbereiche. Es fällt unter Bestandsschutz und soll künftig als Gemeinschaftsanlage das Bebauungskonzept ergänzen.

### 2.3.8. Telekommunikationslinie

Allgemeines Wohngebiet WA 5: 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. Bei Baumplantungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der vorgenannten Linien nicht behindert werden.

Bei Baumplantungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der vorgenannten Linien nicht behindert werden.

## II. Hinweise

### 1. Schutz archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Zur Sicherung eventuell frei gelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung (Grabung 1) durchgeführt werden. Das betrifft auch Einzelbaugesuche. Auftretende Befunde u. Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Kosten für die Grabung 1 (Baggereinsatz) sind gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Termin für die Grabung 1 ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher zu vereinbaren. Als Ergebnis der Grabung 1 können sich weitere archäologische Untersuchungen (Grabung 2) ergeben. Deren Zeitrahmen ist in einer zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung festzulegen.

Die Voruntersuchung besteht im Abtrag der oberen Kultur-/Bodenschichten bis auf das archäologisch relevante Niveau mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen. Unabhängig von dieser Voruntersuchung können bei weiteren Erdarbeiten trotzdem archäologische und bauarchäologische Funde freigelegt werden. Zu deren Sicherung sind deshalb folgende Bedingungen einzuhalten: Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu auch § 20 SächsDSchG).

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zur Baustelle und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie mindestens vier Wochen vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

## 2. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionsfunde ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden die Polizeidirektion Zentrale Dienste - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Tel. 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

## 3. Immissionschutz

3.1. Zum Schutz vor Lärmimmissionen infolge des Verkehrs auf der Seegeritzer Straße sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Wohnungsgrundrisse in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollten so gestaltet werden, dass an den zur Seegeritzer Straße gerichteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Wohnräume) angeordnet sind.
- Falls die oben formulierte Empfehlung nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lüftungsmöglichkeit für die schutzbedürftigen Räume an einer weniger von Lärmimmissionen belasteten Fassade in Erwägung gezogen werden.

3.2. Das o. g. Vorhaben befindet sich im Nachtschutzgebiet gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004 und darauf folgender Planfeststellungsänderungen zum Ausbauvorhaben der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle, in welchem (erhöhte) Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Die jeweils aktuellen Hinweise des Planfeststellungsverfahrens zum Nachtschutzgebiet sind in der konkreten Planung ausreichend zu berücksichtigen. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind so zu wählen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der VDI 2719 entsprechen und schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich des Bauvorhabens ausgeschlossen werden können.

Der bauliche Schallschutznachweis nach DIN 4109 (unter Berücksichtigung des Fluglärms) ist spätestens bei Baubeginn vorzulegen

Bei Fragen zum Fluglärm bzw. bei Fragen zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Fluglärms können Sie sich mit dem Flughafen Leipzig/Halle sowie dem Ingenieurbüro Bauplan ( Leipzig ), welches für die Auslegung der Schallschutzmaßnahmen durch die Flughafen Leipzig/Halle GmbH beauftragt ist, in Verbindung setzen. Die dabei entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller selbst zu tragen.

3.3. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie innerhalb bebauter Bereiche ist gemäß Regionalplan Westsachsen 2021 zu bevorzugen. Gemäß des Grundsatz G 5.1.4.1 ist die dezentrale, als flächensparende Nutzung im besonderen Maß zu unterstützen.

Bei Anlagen für Sonnenenergie kann es an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu Blendwirkungen kommen. Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen nicht ausgeschlossen werden können, werden folgende Hinweise zu Minderungsmaßnahmen gegeben:

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen bei Nachweis von Blendwirkungen in Betracht:

- matte Oberflächen der Module,
- veränderter Neigungswinkel der Module,
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

#### 4. Geologie

Entsprechend der regionalgeologischen Situation sind im Plangebiet saalekaltzeitliche glazifluviale Sande und Kiese verbreitet, die örtlich von Geschiebelehm-/mergeln mit eingelagerten Sandhorizonten überlagert werden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der holozänen Aue eines Nebentals des „Hasengrabens“. Dort können die vorgenannten Böden von holozänen Auelehmen überlagert werden. Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird prinzipiell die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe hierzu auch Teil B: Text Nr. I.1.5.3.).

#### 5. Gewässerrandstreifen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang des am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Merkwitzer Baches unterliegen den Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Die Erfordernisse zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers sowie des Hochwasserschutzes und des Schutzes vor diffusen Stoffeintrag nach § 50 Abs. 3 SächsWG sind zu beachten. Danach sind u.a. der direkte Verbau des Gewässerprofils, das Anlegen von Stegen und Beeten sowie Kompostablagerungen verboten. Die Gewässerrandstreifen sind darüber hinaus von jeglichen Einfriedungen wie Zäunen, Hecken u.ä. freizuhalten. Einfriedungen sind erst an den äußeren landseitigen Grenzen der im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhaltende Flächen nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die genaue Lage des verrohrten Baches ist nicht eindeutig feststellbar. Es wird eine Vorbehaltsfläche für eine Gewässerrenaturierung vorgesehen. Die Öffnung der Verrohrung hin zu einem aueähnlichen Zustand ist geplant. Bis dahin wird eine Vorbehaltsfläche für die Gewässerrenaturierung von 10 m beidseitig der angenommenen Lage der Verrohrung festgeschrieben. Das ergibt eine freizuhaltende Fläche von 21,5 m Breite ( 2 x 10 +1,5 Fluszbettbreite ) entlang der Verrohrung. Innerhalb der Vorbehaltsfläche ist das Errichten von baulichen oder sonstiger Anlagen, sowie die Ablagerung von Grünschnitt und Kompost o.ä. nicht gestattet.

#### 6. Gebäudegestaltung

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4: Im Interesse der Ortsbildpflege sollten die Neubauten mit naturroten Dachziegeln und die Fassaden in regional typischen Erdfarbtönen (außer weiß) behandelt werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Im Interesse der Ortsbildpflege sollen die Neubauten mit Holz, strukturierten Putz oder unverputztem (maximal mit einer Schlämme überzogenen) Backstein/Klinker in regional typischen Erdfarbtönen und die Dachdeckung mit passenden, nicht glänzendem Material behandelt werden. Die Gemeinschaftsanlage ist optisch an diese Anforderungen anzupassen.

#### 7. Altlasten

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind nach vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALK 5.42.) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

#### 8. Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem

natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. soweit das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind - in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung - nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren, dabei hat eine Unterscheidung in „gefährliche“ und „nicht gefährliche“ Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV) zu erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muss bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Schadlosigkeit der Verwertung mineralischer Abfälle (bspw. Bodenaushub) enthält weder das KrWG noch sein untergesetzliches Regelwerk konkrete schutzgutbezogene Normen. 12 BBodSchV zu beachten. In Sachsen steht jedoch mit den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den Stoffmengenkonzentrationen im Feststoff bzw. Eluat. Anhand der daraus ermittelten Materialqualitäten können die mineralischen Abfälle in entsprechende Einbauklassen eingeordnet werden. Sollte daher, im Rahmen der Bauarbeiten, Bodenmaterialien entsorgt bzw. (extern) angelieferte Bodenmaterialien eingebaut werden, so sind für die stoffliche Verwertung, zur Auswahl und Klassifizierung, entsprechende Analysen und Bewertungen auf Grundlage der Mitteilung M 20 der LAGA zu realisieren. Weiterhin sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten.

## 9. Straßenverkehr

Sollten Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen erforderlich sein, sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, Abstimmungen zur Verkehrssicherung mit der zuständigen Verkehrsbehörde dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperrten und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

## 10. Nutzung der Geothermie

Die Nutzung der Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§49 Abs. 1 S. 2 WHG).

## 11. Grundwasser

Das B-Plan-Gebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Aufgrund der flurnahen Grundwasserstände ist damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Für diese ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

In dem Bereich ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe

das natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. soweit das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind - in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung - nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren, das Grundwasser eingebracht, ist abweichen von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 anstelle der Anzeige nur eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Zum Beispiel ist demnach die Errichtung von Brunnen anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen.

## **12. Abwasser**

Die Grundstücke werden schmutzwasserseitig an die vorhandene öffentliche Kläranlage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH anzuschließen.

Allgemeines Wohngebiet WA 5: Die Grundstücke sind schmutzwasserseitig über eine zu errichtende biologische Kleinkläranlage zu entsorgen. Diese Anlage ist im Geltungsbereich des WA5 für 24 -32 EW in der Ablaufklasse C unterirdisch zu errichten, Sofern der Ausbau der öffentlichen Kläranlage durch den Versorgungsträger erfolgreich ist, kann vom Vorgesagten abgewichen werden.