

**STADTVERWALTUNG TAUCHA**

---

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 \***

**MISCHGEBIET AN DER PORTITZER STRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

---

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1. Allgemeine Zielstellung

Für ein rd. 13 ha großes Gebiet am nordwestlichen Stadtrand von Taucha ist der Bebauungsplan Nr. 2\* aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Stadtbereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes bildet.

Es handelt sich im wesentlichen um das Areal einer ehemaligen Schweinemastanlage. Ableitend aus der Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage und der Tatsache, daß es sich um einen brachliegenden landwirtschaftlichen Gewerbestandort handelt, soll der Bebauungsplan ein Grundgerüst für eine Neuordnung des betreffenden Areals als Mischgebiet bilden, wobei auf folgende Schwerpunkte orientiert wird:

- neue verkehrsorganisatorische Lösung,
- Abbruch der alten Bausubstanz,
- Ausweisung flexibler bzw. bedarfsgerechter Baufelder, wobei die westliche Plangebietshälfte vorrangig kleinstrukturiertem Wohnungsbau vorbehalten werden soll, während die östliche Hälfte für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen ist.

### 1.2. Begründung des Planverfahrens und planungstechnische Grundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung von Taucha hat in ihrer Sitzung am 29.10.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet beschlossen. Die Planungskonzeption sah ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung vor. Diese Planungsabsicht wurde aus städtebaulichen Gründen fallen gelassen. Hinzu kommt, daß in der Stadt Taucha hinreichende gewerbliche Bauflächen mit Bauplanungsrecht nunmehr vorhanden sind.

Da aber mit der Umnutzung der brachliegenden Schweinemastanlage ein städtebaulicher Mißstand beseitigt wird, erfolgte eine Überarbeitung des früheren Bebauungsplanentwurfes zu einem Mischgebiet. Der Stadtrat Taucha billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.1995 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und bestimmte ihn zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 15.01.1996 bis zum 16.02.1996 in der Stadtverwaltung Taucha, Schloßstraße 13, 04425 Taucha, während der Dienststunden öffentlich aus. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte gleichzeitig. Nachdem der Stadtrat am 09.05.1996 die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise abgewogen hatte, ist zur Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes eine weitere Abwägung erforderlich.

Sie wird fehlerhafte Abwägungsbeschlüsse vom 09.05.1996 korrigieren. Sowohl die zweite Abwägung als auch der Satzungsbeschluß stehen auf der Tagesordnung der am 14.11.1996 anberaumten öffentlichen Stadtratsitzung.

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt rd. 1 km nordwestlich vom Stadtzentrum der Stadt Taucha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden durch die Tauchaer Straße, wobei sich diese Straße bereits auf der Portitzer Gemarkung der Stadt Leipzig befindet;
- im Westen durch die gemeinsame Grenze mit Leipzig;
- im Norden durch
  - . das Alten- und Pflegeheim des Deutschen Roten Kreuzes am Veitsberg;
  - . die südlichen Grenzen der Flurstücke 59/8 und 59/18;
  - . im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/2 und 59/31.

Es beinhaltet die Flurstücke 59/5, 59/7, 59/12, 59/17 sowie den südlichen Teil des Flurstückes 121 und umfaßt einer Fläche von rd. 13 ha. Charakterisiert wird das Plangebiet durch eine forstwirtschaftlich überformte Waldgesellschaft an der Tauchaer Straße mit einer Größe von rd. 5,2 ha. Nördlich davon befindet sich die ehemalige Schweinemastanlage auf einer Fläche von rd. 6,1 ha.

Eine weitere, allerdings lockere Aufforstung von Jungkiefern mit einem Flächenumfang von rd. 1,7 ha schließt sich nördlich des früheren landwirtschaftlichen Betriebes an.

Das Plangebiet ist der örtlich zuständigen Behörde als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Vor Beginn der Erdarbeiten sollten deshalb die Bauunterlagen an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über den Landkreis Leipzig, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, zwecks Absuche übersandt werden. Bei Erdarbeiten ist das Auffinden einzelner Munitionskörper nicht ausgeschlossen. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Der nördliche Geltungsbereich wird durch zwei 110 kV-Freileitungen beeinträchtigt, die der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG) gehören. Im Plangebiet befinden sich überdies Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes der WESAG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist die Abteilung Stromversorgung der WESAG, Telefon 0341 120-7339, zu konsultieren. Das gilt auch bei Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.

Weiterhin sind auch Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Bei der Bauausführung ist ebenfalls darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch die Bauausführenden der Telekombaubezirk 66, Rosenowstraße 26, 04357 Leipzig, Telefon: 0341 6080254, zu konsultieren.

Das Plangebiet gehört außerdem zu einem hochrangigen archäolo-

gischen Relevanzgebiet. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Vor Beginn jeder Erdarbeiten sind durch den Vorhabenträger archäologische Voruntersuchungen unter Anleitung des Landesamtes für Archäologie Sachsen zu veranlassen.
2. Die Abstimmung mit dem Landesamt einschließlich der Einladung der Facharchäologen ist mindestens zwei bis drei Monate vor Beginn der jeweiligen Erdarbeiten durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
3. Die Voruntersuchungen bestehen im Abtrag des Mutterbodens bis auf das archäologisch relevante Niveau mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen. Sollte dabei archäologische Substanz gefunden werden, schließt sich eine Ausgrabung in den Bereichen an, die archäologisches Material geliefert haben, bzw. liefern könnten.

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei 127 m über NN.

## 2.2. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum der Behr & Heil GbR, Pönitzer Weg 13, 04425 Taucha.

## 2.3. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind elf Baufelder als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

MI1 bis MI7:	Grundflächenzahl GRZ:	0,4
	Geschoßflächenzahl GFZ:	0,8
	maximale Geschoßanzahl:	II
	Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MI8, MI9, MI11:	Grundflächenzahl GRZ:	0,6
	Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2
	maximale Geschoßanzahl:	III
	Bauweise:	abweichend
MI10:	Grundflächenzahl GRZ:	0,6
	Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2
	maximale Geschoßanzahl:	II
	Bauweise:	abweichend

Die Baufelder MI1 bis MI7 sind vorrangig dem Wohnungsbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten, wobei maximal etwa 70 bis 75 Wohnungseinheiten geschaffen werden können. Das Dachgeschoß kann entsprechend den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die Planfläche für den Wohnungsbau umfaßt rd. 3,5 ha.

Die Baufelder MI8 bis MI11 sind überwiegend für nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen und nehmen rd. 3,4 ha ein. Im Plangebiet ist die gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 7 und 8 BauNVO

zulässige Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

## 2.4. Verkehr

### Äußere Erschließung

Das Mischgebiet wird durch die Planstraße C an die Tauchaer Straße und damit an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Diese Straßenanbindung ist mit dem Amt für Verkehrsplanung der Stadt Leipzig abgestimmt worden. Die Autobahnu- und -abfahrt an der B 87 (A 14 Dresden - Halle) liegt rd. 3,5 km südlich des Mischgebietes und kann über die M.-Erzberger-Straße, den Gerichtsweg und die Leipziger Straße (B 87) erreicht werden. Die Tauchaer Straße selbst ist eine gute Verbindung in das Leipziger Stadtzentrum.

### Innere Erschließung

Die Planstraße C als eine der beiden vorhandenen Erschließungsstraßen der ehemaligen Schweinemastanlage mündet in die Planstraße A. Diese ist die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes. An ihrem westlichen Ende in Form einer großzügigen Wendemöglichkeit für gewerbliche Transportfahrzeuge, die gleichzeitig den städtebaulichen Freiraum für die Gestaltung des Zentrums des Plangebietes sichert, zweigen gabelartig die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen B für das Wohngebiet nach Westen ab. Die Planstraße C dient außerdem auch als Zufahrt für das östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flurstück 59/31.

Von den Planstraßen B führen weitere Anliegerstraßen als ebenfalls verkehrsberuhigte Stichstraßen in die Wohnbaufelder. Bis auf die Planstraßen A und C sind alle anderen Straßen als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die Erschließungsstraßen sind in bezug auf Straßenquerschnitte und Kurvenradien nach den Empfehlungen der EAE 85 ausgewiesen. Weitere Verkehrserschließungen, insbesondere innerhalb der überbaubaren Flächen MI8 bis MI11, können von den Anliegern bedarfsorientiert angelegt werden.

### Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen durch ausreichende Stellplätze zu bewältigen. Bei Anordnung von Tiefgaragen darf die zulässige Geschoßfläche um diese Stellplatzflächen erhöht werden. Je Wohnungseinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Bei Wohnungen mit einer Nutzfläche über 100 qm sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem betreffenden Grundstück anzulegen.

### Fußwege

Als Hauptfußgängerzugang wird die zweite vorhandene Erschließungsstraße (Planstraße H) der ehemaligen Schweinemastanlage vorgesehen. Sie ist für motorgetriebene Fahrzeuge aller Art gesperrt und führt mittig durch die bestehende Waldgesellschaft in das Zentrum des Plangebietes. Die Planstraße C ist ebenfalls für Fußgänger ausgebildet und weist dafür an ihrer westlichen Seite einen Gehweg auf.

Weitere Fußwegeverbindungen bestehen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und in nördliche Richtung zum Veitsberg. Der

letztgenannte Fußweg (Planstraße F) ist mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen und dient wie bisher der Erschließung des östlich angrenzenden und weitgehend aufgeforsteten Flurstückes 59/8. Er darf dafür auch befahren werden. An der südlichen Grenze des Grundstückes 59/8 verläuft ein Wirtschaftsweg von der Planstraße F ostwärts bis zum Flurstück 59/18. Er ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Über diese Wegeverbindung erfolgte bislang die straßenseitige Anbindung dieses mit einer Pionierwaldgesellschaft bestandenen Grundstückes. Durch die schon beschriebene Ausgestaltung der Planstraße F ist seine Erschließung auch weiterhin gewährleistet.

#### **ÖPNV**

Die Einrichtung einer Haltestelle der vorhandenen KOM-Linie P der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) aus bzw. in Richtung Leipzig-Portitz in der Nähe des Planungsgebietes ist vorgesehen.

### **2.5. Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

#### **Vegetation**

Die auf der nachfolgenden Seite abgebildete Kopie eines Luftbildes im Maßstab 1:2500 verdeutlicht sehr gut den Vegetationszustand des Plangebietes. Wie schon erwähnt befindet sich südlich und westlich eine Waldgesellschaft, in der überwiegend Hybridpappeln dominieren.

Daneben kommen noch vereinzelt Robinien und verschiedene Ahornarten vor. Im Norden außerhalb der Sicherheitsstreifen der beiden Hochspannungsleitungen befinden sich die genannten Jungkieferbestände. Desweiteren ist die ehemalige Schweinemastanlage mit ihren versiegelten und unversiegelten Flächenbestandteilen erkennbar.

Im Vergleich mit den neuen Planungsabsichten wird deutlich, daß weitestgehend nur die Fläche der früheren landwirtschaftlichen Anlage in Anspruch genommen wird. Das heißt, nur rd. 49 % des gesamten Plangebietes werden baulich überformt.

#### **Eingriffs - Ausgleichsbilanz**

Nach der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zur Veränderung von Gestalt und Nutzung der Planfläche. Diese Veränderungen können zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der daraus eventuell resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen herangezogen.

Die nachfolgende Flächenbilanz zeigt in einer detaillierten Übersicht den Bestand vor und nach der Planungsmaßnahme und den Ausgleich, der durch das Planvorhaben erfolgt. Sowohl die Nutzungs- bzw. Biotoptypen des Bestandes als auch die des angestrebten Ausgleiches werden mit Punkten entsprechend der verwendeten Richtlinie bewertet.

Aus der nach dieser Richtlinie aufgestellten Bilanz ist erkennbar, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.



### Grünordnerische Maßnahmen

Die in der nachfolgend dargestellten Eingriffs - Ausgleichsregelung zur Abschwächung des Eingriffes in Natur und Landschaft formulierten grünordnerischen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan durch folgende zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplanes gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG detailliert:

Flächenbilanz zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (nach Hessischem Naturschutzgesetz)  
 Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan Nr. 2 Mischgebiet an der Portitzer Straße in 04425 Taucha, Kreis Leipziger Land

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme			
<b>Bestand:</b>						
01.180 Naturferner Laubholzforst	33	52.000	46.280	1.716.000	1.527.240	
02.219 Sonstige Kieferbestände	24	17.000	17.000	408.000	408.000	
06.290 Grasäcker	14	33.000		462.000		
10.520 nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	14.400		43.200		
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3	13.800		41.400		
<b>Ausgleich:</b>						
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (neu), heimisch standortgerecht	27		1.175		31.725	
02.600 Hecken-/Gebüschpflanzung (neu), straßenbegleitend	20		1.900		38.000	
04.210 Baumgruppen, einheimisch, standortgerecht	33		1.005		33.165	
05.332 Regenwasser-rückhaltebecken naturnah	47		1.200		56.400	
10.520 nahezu versiegelte Flächen (Regenfangbecken)	3		770		2.310	
10.520 nahezu versiegelte Flächen (gepflasterte Straßen)	3		17.250		51.750	
10.540 befestigte und begrünte Stellplätze mit Rasengittersteinen	7		5.370		37.590	
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		16.060		48.180	
11.223 Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20		22.190		443.800	
<b>Summe/Übertrag</b>		130.200	130.200	2.670.600	2.678.160	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 für Gesamtmaßnahme				<b>Biotopwertdifferenz:</b>		Bei 0,62 DM/Wertpunkt ergibt sich eine Abgabe von rd.
				<b>0,0</b>		

1. Die Grüngestaltung hat gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den zugehörigen Artenlisten zu erfolgen.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 8 - 10 cm Stammumfang) sowie zweireihige Strauchpflanzungen aus einheimischen standortgerechten mittelgroßen und großen Arten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat nach der Artenliste 1 zu erfolgen. Für die Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Hecken- bzw. Strauchanpflanzungen sind



als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Gehölzstandorte ist bis maximal 5 m bei Wahrung der vorgesehenen Gehölzanzahl zulässig. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Einsaat von Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischungen zu gestalten.

3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist der öffentliche Straßenraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Planeintrag mit Laubbäumen zu bepflanzen (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 8 - 10 cm Stammumfang). Für die Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Für Ein- und Ausfahrten können die Standorte der Baumanpflanzungen bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl verändert werden.
4. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. Das gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen. Notwendig werdende Räumungen im Regenwasserrückhaltebecken sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.
6. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzte Kinderspielplatz ist mit Rasen einzusäen. Die Eingrünung ist entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen der Artenliste 1 und mit Sträuchern aus der Artenliste 3 vorzunehmen.
7. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenliste 1 erfolgen.
8. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit aus der Artenliste 1 ausgewählten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
9. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit den empfohlenen Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu begrünen.
10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Freizeiteinrichtungen sind mit Pflanzen der Artenlisten 1 und 3 zu umgrünen und mit den notwendigen Ausstattungselementen einschließlich der erforderlichen Möbilierung sowie Beleuchtung zu gestalten.
11. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze und Zufahrten ist dauerhaft zu erhalten.

12. Auf den Grundstücken der Baufelder MI1 bis MI7 ist das Oberflächenwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb dieser Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind diese privaten Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in der grünordnerischen Maßnahme Nr. 11 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen der genannten Grundstücke ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Artenliste 1 (Gehölzartenverwendung - Auswahl aus der Artenliste des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig für standortgerechte heimische Gehölze im Regierungsbezirk Leipzig):

a) Im Bereich von Grün- und Freiflächen, Straßen, Stellplätzen und auf den Grundstücksflächen sind zu pflanzen:

Bäume:		Sträucher :		Weitere Arten:	
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Salweide	(Salix caprea)	Hasel	(Corylus avellana)
Sandbirke	(Betula pendula)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Feldahorn	(Acer campestre)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Wildbime	(Pyrus communis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eingr. Weißdorn	(Crataegus monogyna)	veredelte Obstbäume:	
Feldulme	(Ulmus minor)	Einh. Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)	Apfel	
Zitterpappel	(Populus tremula)	Zweigr. Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	Birne	
Stieleiche	(Quercus robur)	Steinbeere	(Rubus saxatilis)	Pflaume	
Winterlinde	(Tilia cordata)	Einh. Wildrosen	(Rosa spp.)	Süßkirsche	

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe	(Clematis sinensis)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Klimmerarten	

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.  
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 2

Waldrebe	(Clematis vitalba)	Efeu	(Hedera helix)	Deutsches Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Italienisches	(Lonicera caprifolium)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)	Kletterrosen	(Rosa spec.)

Artenliste 3

Zwergmispel	(Coboncaster tomentosus)	Deutzia-Hybriden	(Deutzia x hybrida)	Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)	Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum)aesius)	Öhrchenweide	(Salix aurita)
Purpurweide	(Salix purpurea)	Spierstrauch	(Spirea thunbergii)		

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

**Immissionschutz**

Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen nicht zulässig ist. Außerdem wird empfohlen, bei

- den geplanten Gebäuden eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.

- nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.

### Geologie/Bodenschutz

Nach Angaben der Stelle für Gebietsgeologie im Staatlichen Umweltfachamt Leipzig gibt aus geologischer Sicht keine Vorbehalte. Es ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	Geol.Bezeichnung	Geol.Alter	Bemerkungen
10 bis 12 m	Sand, z.T. kiesig, z.T. schluffig (Schmelzwassersand)	Quartär, Saale-kaltzeit	Mächtigkeit von Ost nach West zunehmend
2 bis 3 m	Geschiebemergel mit Schmelzwassersandlinsen	Quartär, Saale-kaltzeit	
11 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Saale-kaltzeit	

Das Areal der ehemaligen Schweinemastanlage ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 130857-0201 im Altlastenkataster des Landratsamtes Leipziger Land, Sachgebiet Altlasten, registriert. Gemäß dem Altlastenprogramm des Landes Sachsen ist der Standort historisch zu erkunden. Die Untersuchungsergebnisse sind in vierfacher Ausfertigung beim genannten Sachgebiet einzureichen.

In Abhängigkeit von der geplanter Nutzung gemäß Bebauungsplan und von der Art und Umfang der Kontamination kann sich ein Sanierungsbedarf ergeben. Unabhängig von den Resultaten der historischen Untersuchung und dem eventuellen Sanierungsbedarf sind die nachstehenden Erfordernisse bei den Tief- und Erdarbeiten zu beachten:

1. Alle Bauarbeiten, die Abbrüche bzw. Arbeiten im Erdreich zum Inhalt haben, sind durch ein in der Altlastenerkundung erfahrenes Ingenieurbüro zu begleiten.
2. Am Standort nicht wieder einbaubarer Bodenaushub und anfallendes Abbruchmaterial sind einer Deklarationsanalyse zu unterziehen und eine weitere Verwendung entsprechend der LAGA-Empfehlungen (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Stand 07.09.1994) und geltender abfallrechtlicher Bestimmungen zu prüfen. Unterschiedlich kontaminiertes Material ist dabei zu separieren.

Im Stoffhaushalt der Ökosphäre bilden Böden ein natürliches Reinigungssystem, das emittierte Schadstoffe aufnehmen, zu binden und - je nach Art der Schadstoffe und Bodeneigenschaften - in mehr oder weniger hohem Maße aus dem Stoffhaushalt zu entfernen vermag.

Wie bereits dargelegt ist das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt worden. Umfangreiche Geländeregulierungen sind nicht erforderlich. Zur Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der nicht überdachten PKW-Abstellmöglichkeiten nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zuläs-

sig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Zum Schutz des Bodens wird auf folgende Erfordernisse hingewiesen (siehe hierzu auch die §§ 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 - EGAB):

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen.

Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz III EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden.

Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen. Nachweislich unkontaminiertes Abbruchmaterial nicht umnutzbarer baulicher Anlagen ist gemäß LEP, Punkt III 18.1.3.5 soweit wie möglich einer Verwertung zuzuführen, wobei das Material beim Abbruch getrennt zu erfassen ist. Die zu erarbeitende Abrißkonzeption ist der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.

Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustelleneinrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

## **2.6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Abwasser wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt, bzw. durch den Erschließungsträger vorgenommen. Für die Erschließungskonzeption können folgende Aussagen gemacht werden:

### **Trinkwasserversorgung**

Gemäß der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWWL) wird das Areal von einer Trinkwasserleitung DN 150 in der Tauchaer Straße tangiert. Ausgehend von dieser Leitung kann die Trinkwasserbereitstellung in einer Menge von ca. 4,5 l/s über eine neue Anschlußleitung DN 100 GGG-ZM erfolgen.

### **Schmutzwasser**

Die Bestandspläne weisen in der Tauchaer Straße keine Abwasserleitungen aus. Die Schmutzwassermenge von ca. 4,0 l/s muß deshalb entsprechend der Stellungnahme der KWWL über eine neuerlegte Abwasserleitung entlang der Portitzer Straße der östlich auf dem Gelände der Fa. Noweda vorhandenen Pumpstation zugeführt werden.

### **Regenwasserentsorgung**

Auf den Grundstücken der Baufelder MI1 bis MI7 ist das Oberflächenwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden.

Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb dieser Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind diese privaten Verkehrsflächen mit Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen auszubilden. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei diesen Ausführungsarten ist dauerhaft zu erhalten. Das Regenwasser von den Dachflächen der genannten Grundstücke ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinzisterne zur Nutzung für die Bewässerung des Gartens aufzufangen oder durch einen Überlauf in das neue Regenwasserentsorgungsnetz einzuleiten. Diese Restwassermenge und das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den gewerblich genutzten Grundstücken wird nach dem Spülstoßverfahren einem Regenwasserfangbecken (Volumen 60 cbm) mit vorgeschaltetem Trennbauwerk zugeführt. Je nach Verschmutzungsgrad erfolgt dann die Ableitung in das Schmutzwassernetz oder in das nachgeordnete naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. 820 cbm. Über einen vorhandenen und nachzuprofilierenden Graben wird das Niederschlagswasser anschließend entsprechend der genehmigten Einleitmenge dem östlich vorhandenen Lösegraben zugeführt. Diese Regenwasserbehandlung und -entsorgung ist das Ergebnis der bereits vorgenommenen technischen Abstimmungen des Erschließungsträgers mit den KWWL zu Vorbereitung des Erschließungsvertrages mit diesem Unternehmen zur Sicherung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für das Satzungsgebiet. Der bereits unterschriftsreife Erschließungsvertrag wird unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen. In diesem werden neben bereits beschriebenen technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung auch die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

### **Elektroversorgung**

Im Plangebiet befindet sich eine vorhandene Transformatorenstation, die von den Stadtwerken Leipzig GmbH unterhalten und betrieben wird. Als Resultat einer Abstimmung der WESAG mit den Stadtwerken Leipzig ist die Nutzung dieser Station für die elektroenergetische Versorgung grundsätzlich möglich. Der

Standort und die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die WESAG sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Aufbau des neuen inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der künftigen Abnehmer. Mit der Antragstellung für die Versorgung mit Elektroenergie wird von der WESAG ein entsprechendes Angebot unterbreitet, in dem u.a. die vom Antragssteller zu übernehmenden Kosten benannt werden.

#### **Gasversorgung**

Grundsätzlich ist die Erdgasversorgung möglich. Dazu ist die Erdgas Westsachsen GmbH, Abteilung G - NA, Arno-Nitzsche-Straße 37 in 04277 Leipzig, Telefon 0341 3538806, zu konsultieren.

#### **Fernmeldeversorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Zwecks Koordination mit anderen notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich muß der Beginn und der Ablauf der Arbeiten mindestens acht Monate vor Baubeginn der Niederlassung in Leipzig der Deutschen Telekom AG, 04095 Leipzig, schriftlich angezeigt werden.

Bei der geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

#### **Müllberäumung**

Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls von den im Plangebiet liegenden Grundstücken betreibt die von der Stadt Taucha beauftragte Firma UWE entsprechend der diesbezüglichen Satzung des Kreises Leipziger Land.

### **3. Sicherung der Bauleitplanung und rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen. Bei der Sicherung der Flächen zur Durchführung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes - z.B. für Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Verkehrsgrünflächen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind - kann § 24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde) Anwendung finden.

### **4. Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401).
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

Taucha, den 07.12.1995/23.05.1996/aktualisiert am 13.11.1996

Dr. Schirmbeck  
Bürgermeister