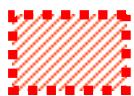




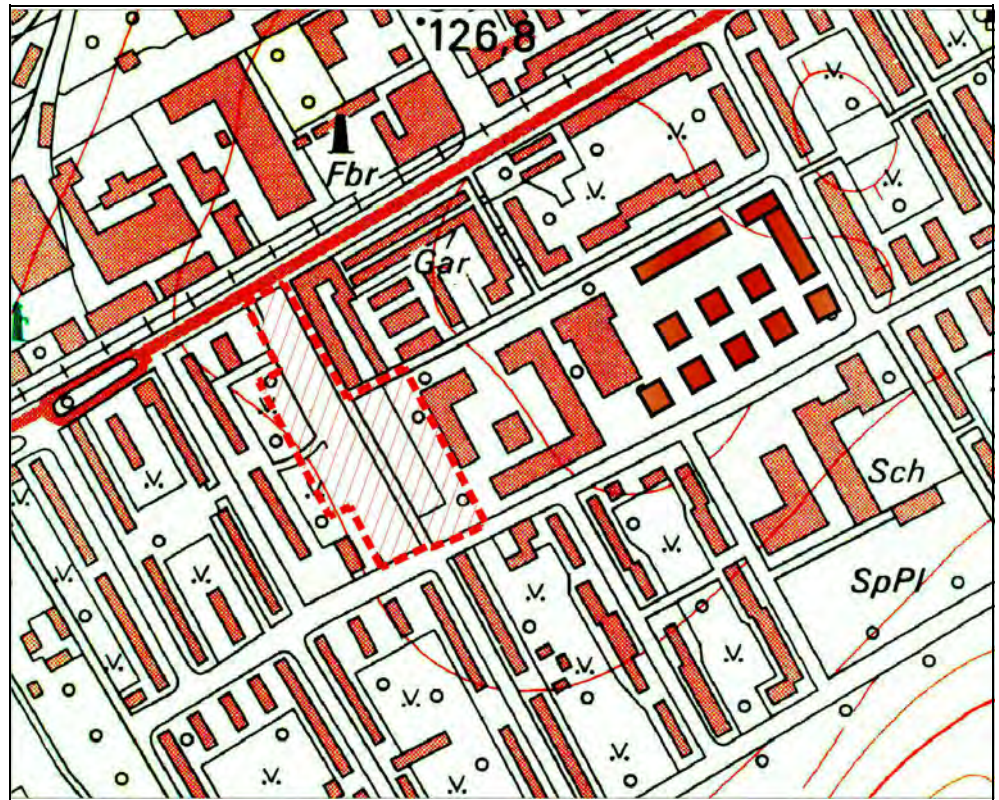
Stadt Taucha

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsplangebietes



Plangebiet



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240, Telefax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr.sc.techn. Paatz

10.03.2011/14.07.2011
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	4
5.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Freiflächen und ihre Nutzungen	4
5.2.	Soziale Infrastruktur	5
5.3.	Technische Infrastruktur	5
5.3.1.	Verkehrerschließung	5
5.3.2.	Stadttechnische Infrastruktur	5
5.3.2.1.	Entwässerung	5
5.3.2.2.	Trinkwasserversorgung	6
5.3.2.3.	Energie-, Gas-, Fernmeldeversorgung	6
5.3.2.4.	Straßenbeleuchtung	6
5.3.2.5.	Leitungsbestand/Dienstbarkeiten/Umverlegungen	6
5.3.2.5.1.	Leitungsbestand	6
5.3.2.5.2.	Dienstbarkeiten	6
5.3.2.5.3.	Umverlegungen	7
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1.	Landesentwicklungsplan	7
6.1.2.	Regionalplan	7
6.1.3.	Flächennutzungsplan	7
6.1.4.	Landschaftsplan	7
6.1.5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
6.2.	Sonstige Planungen	8
6.2.1.	Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB	8
7.	Umweltbelange	8
7.1.	Einleitung	8
7.2.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	8
7.2.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
7.2.2.	Sonstige fachliche Grundlagen	9
7.3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung	9
7.3.1.	Bestandsaufnahme	9
7.3.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.4.	Zusammenfassung	13
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	13
8.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	13
8.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	15
9.	Städtebauliches Konzept	15
9.1.	Bebauungskonzept	15
9.2.	Erschließungskonzept	16
9.3.	Grünordnerisches Konzept	17
10.	Inhalte des Bebauungsplanes	17
10.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	17
10.2.	Gliederung des Plangebietes	17
10.2.1.	Baugebiete	17
10.2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	18
10.2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
10.2.1.3.	Zahl der Vollgeschosse	19
10.2.1.4.	Bauweise	19
10.2.1.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	20
10.2.1.6.	Stellung baulicher Anlagen	20
10.2.1.7.	Flächen für Garagen	20
10.2.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
10.2.1.9.	Fläche mit Geh- und Leitungsrechten	20
10.2.1.10.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen	21
10.2.1.11.	Höhe baulicher Anlagen	21
10.2.1.12.	Örtliche Bauvorschriften	22
10.2.2.	Verkehrsflächen	23
10.2.2.1.	Straßenverkehrsflächen	23
10.2.2.2.	Ein- und Ausfahrten	23
10.2.2.3.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	24
10.2.2.4.	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	24
11.	Städtebauliche Flächen- und Kostenbilanz	24

Anhang 1: Luftbild (Bestandsplan)	25
Anhang 2: Leitungsplan Erschließung	26
Anhang 3: Kostenschätzung äußere Erschließung	27
Anhang 4: Bebauungskonzept	30
Anhang 5: Katasterauszug	31
Anhang 6: Pflanzenliste	32

Verwendete Fachplanung:

Zuarbeit Erschließung für den Bebauungsplan 39a vom 18.11.2010 und 17.06.2011.

Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ebenflächige rd. 11.105 m² große Plangebiet liegt in der westlichen Vorstadt Taucha's, ca. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt und ist Bestandteil des rd. 40 ha großen Wohngebietes „Zwick'sche Siedlung“. Es wird im Süden von der Friedrich-Engels-Straße begrenzt, östlich schließen sich die Bebauung des nach 1990 gebauten „Parthe-Zentrums“ und ein größerer Garagenhof nördlich der August-Bebel-Straße an. Nördlich begrenzt die Leipziger Straße das Plangebiet, während im Westen die Grundstücke der östlichen Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße die Grenze bilden.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das von seinen früheren Wohngebäuden beräumte und seit mehreren Jahren brachliegende Gelände gehört – wie bereits erwähnt - seit Mitte der dreißiger Jahre des vorigen Jahrhunderts zur „Zwick'schen Siedlung“. Ihr Name rührt aus der Umsiedlung von Einwohnern aus dem Zwickauer Raum her, die als Arbeitskräfte für den in Taucha damals neu entstandenen Rüstungsbetrieb Mitteldeutsche Motorenwerke benötigt wurden.

Die inzwischen wegen Leerstandes abgebrochenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise mit großzügigen Innenhöfen und einer ansprechenden Durchgrünung waren typische architektonische und städtebauliche Vertreter der originären Wohnsiedlung. Ihr Abbruch ist die Folge des auch in Taucha in den historisch gewachsenen mehrgeschossigen Wohnquartieren sich konzentrierenden Wohnungsleerstandes.

Die prognostischen Resultate hinsichtlich der absehbaren Einwohnerentwicklung und die anhaltend sinkende Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau führten zur Erkenntnis, dass eine annähernd 100%ige Wohnungsnutzung in der „Zwick'schen Siedlung“ - wie z.B. vor 1990 - nicht mehr erreichbar ist. D.h. die leerstehenden Wohnungen werden künftig nicht mehr benötigt¹. Für die Freiräume auf den Abbruchflächen sind neben der Erweiterung der Grünanlagen auch einige kleinteilige bauliche Ergänzungen vorstellbar.

So tragen zweigeschossige Einzelgebäude auf dafür städtebaulich geeigneten Standorten, wie z.B. der Standort Manteuffelstraße, zur baulichen Erhaltung und Weiterentwicklung der „Zwick'schen Siedlung“ bei. Sie fügen sich in deren städtebauliche Struktur mit entwickelten Grünanlagen optimal ein, ohne ihr Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Im Gegenteil, mit den baulichen Ergänzungsmaßnahmen wird das vorhandene angenehme Wohnumfeld für die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer schon jetzt nutz- und erlebbar, das so bei Wohnstandorten auf der „grünen Wiese“ bestenfalls erst nach 15 bis 20 Jahren entwickelt ist.

Deshalb bietet sich hier die Wiedernutzbarmachung der entstandenen innerörtlichen Brachfläche an. Mit diesem Flächenrecycling am nördlichen Rand der Siedlung kann nicht nur der sinnvolle städtebauliche Verbund zur vorhandenen Bebauung hergestellt, sondern zugleich auch die anhaltende Nachfrage nach Wohnformen außerhalb des Geschosswohnungsbaus im Stadtgebiet Taucha befriedigt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“ soll die Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche geregelt werden. Stadtstrukturell geht es also um die Wiedernutzung des ursprünglich seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern bebauten Gebietes. Mit dieser Nachnutzung, die im Kontext der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung steht, kann die Brache durch eine maßvolle und behutsame Siedlungsergänzung stadtplanerisch in eine der „Zwick'schen Siedlung“ angepasste Wohnanlage gewandelt werden.

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Taucha, 27.07.2002. Bearbeiter: Bauamt Taucha in Zusammenarbeit mit der Dr. Paatz und Partner GmbH.

Dabei sind insbesondere die angrenzenden Nutzungen (u.a. durchgrüntes Siedlungsgebiet, Nahversorger, Sport- und Freizeitanlagen) zu berücksichtigen. Die zu erarbeitende planungsrechtliche Grundlage für die maßvolle Siedlungsergänzung durch die Realisierung von max. 15 freistehenden Eigenheimen hat darüber hinaus

1. die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abzugrenzen.
2. die Brachfläche anhand dieser baulichen Neugestaltung wieder nutzbar zu machen.
3. Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu schaffen.
4. die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

4. Verfahren

Es handelt sich nicht um einen Bebauungsplan, der gezielt Flächen außerhalb der Ortslage einer Bebauung zuführen soll, sondern um eine Planung innerhalb des Siedlungskörpers von Taucha. Von größerer Bedeutung ist allerdings, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die bereits mit Wohnungen bebaut waren. Damit kann für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen, und zwar ohne vorherige Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles.

Insbesondere deshalb, weil die im Bebauungsplan vorgesehene zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weit weniger als 20.000 m² beträgt. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalles weder nach § 13a BauGB noch nach UVPG erforderlich. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft.

Anhaltspunkte für Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf diese und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen ebenfalls nicht. Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten² werden durch den Bebauungsplan nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht betroffen. Ebenso sind Belange gemäß den §§ 22a und 22b SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, FFH) für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel 6 (Gebietsschutz) und Artikel 12, 13, 16 (Artenschutz) und Europäische Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG, nicht berührt.

In der nachfolgenden Übersicht ist der Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet, wobei von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wurde.

Aufstellungsbeschluss	09.12.2010
Unterrichtung der Öffentlichkeit, dass die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01/2011 am	03.01.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 04/2011 vom 01.04.2011)	11.04.2011 bis 17.05.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anschreiben der Stadt Taucha vom 28.03.2011)	28.03.2011 bis 19.05.2011
Satzungsbeschluss des Stadtrates nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am	14.07.2011

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Freiflächen und ihre Nutzungen

Der Standort Manteuffelstraße zeigt sich als unbebaute Fläche. Westlich des Plangebietes befinden sich an der Theodor-Körner-Straße gleiche Wohnblocktypen wie die abgebrochenen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Östlich der Manteuffelstraße ist ein Garagenhof an der Nordseite der August-Bebel-Straße angesiedelt. Ebenfalls östlich hat das in den 1990er Jahren entstandene „Parthe-Zentrum“ seinen Standort, das überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden, hauptsächlich Wohnbauten einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen besteht.

Südlich befinden sich die Wohnblöcke Manteuffelstraße 21 bis 31 und 26 bis 36, vom Plangebiet durch die Friedrich-Engels-Straße getrennt. Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 1 enthaltenen Luftbild ersichtlich.

Als Besonderheit verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der nördlichen Grenze des Flurstücks 795/5 parallel zur Leipziger Straße eine Trinkwasserleitung HW 400 AZ der

² Siehe hierzu §§ 41 und 42 BNatSchG i.V.m. § 25 SächsNatSchG

Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL), die über das Grundbuchbereinigungsgesetz dringlich gesichert ist³.

5.2. Soziale Infrastruktur

Sowohl Grund- und Mittelschule als auch ein Gymnasium existieren in Taucha. Die Mittelschule in der Friedrich-Engels-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich des Plangebietes. Zu Fuß sind dahin rd. 400 m zurückzulegen. Die Grundschule An der Parthe 4 ist etwa 2 km, das Gymnasium in der Geschwister-Scholl-Straße 4 ca. 1,5 km in östlicher Richtung entfernt. Die östlich gelegene Kindertagesstätte in der Ernst-Moritz-Armdt-Straße 4 bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Nähe des Bebauungsplangebietes an (ca. 600 m).

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs ist sowohl durch Handelseinrichtungen und Ladenlokale in der unweit entfernten Leipziger Straße als auch im ca. 1,8 km entfernten Stadtzentrum gewährleistet.

5.3. Technische Infrastruktur⁴

5.3.1. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Leipziger Straße, die als Bundesstraße B 87 gewidmet, die Verbindung zur Stadt Leipzig mit Anschluss an die A 14 darstellt. Ausgehend von der Leipziger Straße ist das Plangebiet über die öffentlich gewidmete Manteuffelstraße erschlossen.

In Bezug auf den ÖPNV ist die Straßenbahn- bzw. Buslinienanbindung sowohl in Richtung Leipzig-Zentrum als auch ins Umland zu nennen. An der Leipziger Straße sind in ca. 100 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Straßenbahnhaltestellen (Theodor-Körner-Straße bzw. Ferdinand-Lassalle-Straße). Eine Bushaltstelle befindet sich innerhalb des Plangebietes in der Manteuffelstraße.

Zudem befindet sich in ca. 700 m Entfernung der Bahnhof von Taucha mit Anschluss an die S-Bahn und den Regionalverkehr. Das Plangebiet ist somit verkehrsseitig als sehr gut erschlossen anzusehen.

5.3.2. Stadttechnische Infrastruktur

Grundsätzlich kann das Plangebiet als stadtechnisch erschlossen betrachtet werden, da alle Medien in der Manteuffelstraße vorhanden sind. Hierbei ist aber zu unterscheiden, ob Medienanschlüsse direkt von den zukünftigen Grundstückseigentümern bei den Versorgungsunternehmen beantragt werden können oder ob erst die Voraussetzungen im öffentlichen Bereich durch den Erschließungsträger geschaffen werden müssen.

5.3.2.1. Entwässerung

Infolge des in der Manteuffelstraße befindlichen Mischwasserkanals ist die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung gewährleistet. Um zu vermeiden, dass die Entwässerungsanschlüsse bis zum vorhandenen Kanal in Straßenmitte geführt werden müssen, sollen die Hausanschlüsse der ehemaligen Bebauung nach Möglichkeit genutzt werden. Deren Funktionsfähigkeit wird im Vorfeld durch Kanalbefahrung und Wasserdichtheitsprüfung nachgewiesen⁵.

Damit die zukünftigen Grundstücke als erschlossen betrachtet werden können, sind vom Erschließungsträger im Einvernehmen mit den KWL die Anschlüsse bis 1 m hinter Grundstücksgrenze im Bereich der öffentlichen Erschließung herzustellen. Der Anschluss der einzelnen Grundstücke wird über einen Kleinerschließungsvertrag mit dem o.g. Unternehmen für alle späteren Grundstückseigentümer gesichert.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist Folgendes zu beachten:

- Es kann generell nur so viel Oberflächenwasser aus befestigten Flächen pro Grundstück abgeleitet werden, das der Menge der versiegelten Flächen der ehemaligen Bebauung entspricht.
- Da die einzelnen Grundstücke aufgrund der aufgelockerten Bebauung eine geringere Befestigung als die ehemaligen Mehrgeschossbauten aufweisen, kann in der Regel das gesamte Oberflächenwasser abgeleitet werden⁶.
- Zusätzliche versiegelte Bereiche sind mit geeigneten Mitteln auf dem Grundstück zu entwässern bzw. gedrosselt in den Entwässerungskanal einzuleiten.

³ Stellungnahme der KWL vom 16.05.2011.

⁴ Die nachfolgenden Ausführungen im Kap. 5.3. basieren auf der Zuarbeit Erschließung für den Bebauungsplan 39a vom 18.11.2010. Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

⁵ Forderung der KWL in der Stellungnahme vom 16.05.2011.

⁶ A_{red} ehemalige Bebauung = 2.630,4 m² → 32,88 l/s Abfluss Niederschlagswasser.
 A_{red} künftige Bebauung (max. 17 Grundstücke) = 2.519,8 m² → 31,50 l/s Abfluss Niederschlagswasser.
Quelle: Hydraulische Berechnung Regenwasser vom 17.06.2011, Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch.

- Ein generelles Versickern ist aufgrund der bindigen Baugrundverhältnisse kaum möglich. Sollte im Rahmen der Baugrundbeurteilung im Einzelfall eine Versickerung dennoch möglich sein, so ist dieser der Ableitung in den Kanal der Vorrang zu geben.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Garagenhöfe August-Bebel-Straße/Manteuffelstraße“ werden in der August-Bebel-Straße für die zukünftige Schaffung von Parkmöglichkeiten zwei Übergabeschächte für die Entwässerung vorgesehen. (1x vorhanden, 1x neu).

Die Entwässerungsanschlüsse sind im Anhang 2 (Leistungsplan Erschließung) generell dargestellt. Die zugehörige Kostenschätzung für die äußere Erschließung ist im Anhang 3 ersichtlich.

5.3.2.2. Trinkwasserversorgung

Aufgrund der in der östlichen Gehbahn befindlichen Trinkwasserleitung ist die Wasserversorgung für jedes Grundstück gesichert. Der Anschluss wird durch die einzelnen Grundstückseigentümer direkt bei den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH beantragt. Die Ausführung erfolgt dann durch das Versorgungsunternehmen bis zum Hauswasserzähler. Die Trinkwasserhausanschlüsse sind im Erschließungsplan (Anhang 2) generell dargestellt.

5.3.2.3. Energie-, Gas-, Fernmeldeversorgung

Alle aufgeführten Medien sind im Bereich der Manteuffelstraße vorhanden. Für die durch das Eckgrundstück Leipziger-/Manteuffelstraße parallel zur Leipziger Straße verlaufende Telekom-Leitung ist eine Grunddienstbarkeit zu vereinbaren. In allen südwestlichen Grundstücken befindet sich parallel zur Manteuffelstraße ein Telekom-Kabel, das in den Gehwegbereich zu verlegen ist. Nach Bedarf werden ebenso wie bei der Trinkwasserversorgung alle Anschlüsse direkt durch die zukünftigen Bauherren bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen (enviaM, MITGAS, Deutsche Telekom) beantragt. Mit der Deutschen Telekom sind die Bedingungen der Fernsehverkabelung sowie bei Bedarf die DSL-Durchgangsrate abzustimmen.

Wegen der unproblematischen Anschlussbedingungen wurde auf eine Darstellung der Hausanschlüsse im Erschließungsplan (Anhang 2) verzichtet.

5.3.2.4. Straßenbeleuchtung

Eine Standortveränderung vorhandener Straßenleuchten ist generell nicht notwendig. Sollte im Einzelfall das Umsetzen eines Beleuchtungsmastes notwendig werden, muss das von der Stadt Taucha im Rahmen der lichttechnischen Möglichkeiten veranlasst werden. Die Kosten dazu sind vom Veranlasser zu tragen.

5.3.2.5. Leitungsbestand/Dienstbarkeiten/Umverlegungen

5.3.2.5.1. Leitungsbestand

Der Leitungsbestand in den Flurstücken 594/187 bis 594/192 sowie 795/2, 795/3 und 795/5 wurde entsprechend den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen ergänzt und im Erschließungsplan zum Bebauungsplan eingetragen. Dabei wurden die Leitungen und Kabel, die zur Erschließung der ehemaligen Wohnbebauung notwendig waren und zum Teil rückgebaut oder gekappt worden sind, entsprechend dargestellt.

5.3.2.5.2. Dienstbarkeiten

In den Grundbüchern der Flurstücke 795/2, 795/3 und 795/5 sind Dienstbarkeiten für die KWL und die MITGAS Verteilnetz GmbH eingetragen. Für die anderen Grundstücken sind keine Dienstbarkeiten vereinbart. Insbesondere die Dienstbarkeit der KWL für eine im Flurstück 795/5 an der Grundstücksgrenze zur Leipziger Straße verlaufende Haupttrinkwasserleitung HW DN 400 AZ mit ihrem insgesamt 6,0 m breiten und nicht überbaubaren Schutzstreifen erforderte eine zugehörige Festsetzung im Bebauungsplan zur Sicherung notwendiger Leitungsrechte innerhalb des Grundstückes.

Außerdem darf der Bereich des Schutzstreifen wegen des notwendigen Zuganges zu dieser wichtigen Versorgungsleitung nicht eingefriedet werden⁷.

Innerhalb des Schutzstreifens liegen weitere Leitungen:

- Gasniederdruckleitung DN 150,
- Gasmitteldruckleitung DN 300,
- Telekomkabel mit Schaltschrank.

Nach Rücksprache mit den Versorgungsunternehmen sind für diese Leitungen ebenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der MITGAS und der Telekom zu vereinbaren, wozu die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte die Grundlage bilden.

⁷ Forderung in der Stellungnahme der KWL vom 16.05.2011.

5.3.2.5.3. Umverlegungen

Die vorhandenen Telekomkabel, die westlich parallel zur Manteuffelstraße liegen, werden im Auftrag des Erschließungsträgers in die Gehbahn verlegt. Bestehende Energieversorgungskabel im Geltungsbereich des Bebauungsplan befinden sich im öffentlichen Bereich und sind an den Grundstücksgrenzen gekappt worden. Diese können aber für die neue Bebauung wieder genutzt werden. Im Bereich des Flurstückes 795/3 ist nicht auszuschließen, dass parallel zur Friedrich-Engels-Straße Kabel der Telekom verlaufen⁸. Wenn das zutrifft, sind diese Kabel im Auftrag des Erschließungsträgers in die Gehbahn zu verlegen.

Im Bereich des Flurstückes 594/187 befindet sich eine Gasniederdruckleitung DN 150 in Richtung Parthe-Zentrum. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung wird geklärt, ob diese Leitung noch für die Versorgung des Zentrums benötigt wird. Sollte das der Fall sein, ist sie im Auftrag des Erschließungsträgers in die Gehbahn der August-Bebel-Straße zu verlegen. Wenn diese Leitung aber nicht mehr für das Parthe-Zentrum benötigt wird, kann sie für die Erschließung der Grundstücke 594/187 bis 594/192 verwendet werden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan

Die geplanten überwiegend zweigeschossigen 15 Einfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entsprechen damit dem raumordnerischen Ziel Z 2.5.1. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)⁹. Es besteht weiterhin Übereinstimmung mit dem Ziel Z 5.1.4 des LEP, wonach der Erneuerung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist.

Der Bebauungsplan genügt auch dem Ziel Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende und brachgefallene Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zu verweisen ist auch auf das mit der Planung beachtete Ziel Z 5.1.6, nach dem neue Wohngebiete an geeignete Siedlungseinheiten, den ÖPNV sowie das Rad- und Fußwegenetz angebunden werden sollen.

Somit stimmt die Aufstellung dieses verbindlichen Bauleitplanes mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

6.1.2. Regionalplan

Hinsichtlich der Zielstellungen des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS)¹⁰ in Bezug auf die Bauflächenentwicklung erfüllt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel Z 5.1.1, indem für die mögliche Errichtung von Einfamilienhäusern das Brachflächen- und Innenentwicklungspotential der Stadt Taucha genutzt wird. Die Planung beachtet auch das Ziel 5.1.2. So passt sich die Neubebauung an die bebaute Umgebung an und berücksichtigt damit deren siedlungsstrukturelle Verhältnisse.

6.1.3. Flächennutzungsplan

Das Vorhaben wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha entwickelt. Dort ist das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt.

6.1.4. Landschaftsplan

Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diese Planung.

6.1.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB ausgeschlossen ist. Die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB scheidet wegen der Größe seines Geltungsbereiches von rd. 1,11 ha und fehlender Einfügekriterien für die beabsichtigte kleinteilige Bebauung aus. Als Resultat ist deshalb festzustellen, dass der Standort im Hinblick auf seine neue städtebauliche Aufgabe durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderliche planungsrechtliche Grundlage überplant werden muss.

⁸ Ein genauer Leitungsbestand liegt nicht vor.

⁹ Verbindlich seit 01.01.2004.

¹⁰ Verbindlich seit 25.07.2008.

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB

Damit die „Zwick'sche Siedlung“ als originäre Kernsiedlung auch weiterhin mit ihrem typischen architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild erlebbar bleibt, wurde sie durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates Taucha am 19.09.2002 geschützt. Der im Plangebiet beabsichtigte Baustandort östlich der Manteuffelstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung und unterliegt somit nicht deren besonderem Genehmigungsvorbehalt für den Fall der Errichtung baulicher Anlagen, wie er für die Standorte westlich der Manteuffelstraße erforderlich wäre.

Da aber – wie im Kap. 6.1.5. dargelegt – für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes als weitere städtebauliche Satzung notwendig ist, dessen Geltungsbereich zum Teil in dem der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Zwick'sche Siedlung“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt, ist diese hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches zu ändern. Hierzu sind der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung als Anlage 1 der Satzung neu zu fassen und die Begründung für die Änderung des Geltungsbereiches zu erarbeiten.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus dieser Situation die Maßgabe, insbesondere örtliche Bauvorschriften für die künftige Bebauung vorzugeben, damit sich diese gestalterisch harmonisch in die „Zwick'sche Siedlung“ einfügt und nicht als Störfaktor wirkt.

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die für die UVP-Pflicht maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach Anlage zum UVPG werden durch die Planung nicht erreicht.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im Plangebiet der Änderung und dessen relevantem Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten überdies Eingriffe, die aufgrund der Erstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich. Damit erübrigt sich die Erstellung einer detaillierten verbalen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie einer quantitativen Bilanzierung nach entsprechenden Bewertungsmodellen.

Obwohl eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, stellt die nachstehende zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie des Vorhabens und dessen Auswirkungen eine wesentliche Grundlage für die Beachtung der umweltschützenden Belange innerhalb des Planverfahrens dar. Daher hat die folgende Darlegung der Umweltbelange eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes zum Inhalt und berücksichtigt dabei alle Schutzgüter, so auch den Menschen und die Kulturgüter.

7.2. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte

a) Europäische Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Das Änderungsgebiet berührt weder ein Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protected Area [SPA]) gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG noch ein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG.

b) Schutzgebiete und Objekte nach Sächsischem Naturschutzrecht

Im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder § 26-Biotope.

7.2.2. Sonstige fachliche Grundlagen

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes für das Plangebiet wurde verzichtet. Stattdessen sind grünordnerische Maßnahmen als unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanes textlich festgesetzt worden. Hierzu wurde eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet vorgenommen. Daraus ableitend erfolgte die Darlegung der Maßnahmen in Form von zugehörigen textlichen Festsetzungen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Damit wurde der notwendige grünordnerische Fachbeitrag für die Belange von Natur und Landschaft geleistet, der eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG darstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sind damit inhaltlich bereits berücksichtigt und somit die Voraussetzungen nach § 6 SächsNatG erfüllt.

7.3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung

7.3.1. Bestandsaufnahme

a) Tiere

Eigene Bestandsaufnahmen zur Fauna erfolgten nicht. Relevante Zufallsbeobachtungen wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehung nicht gemacht. Das innerstädtische Plangebiet mit seiner offenen Blockrandbebauung und hinsichtlich Aufenthaltsqualität hochwertigen Freiräumen hat durch die gut ausgeprägte Vegetation auch eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Es kann damit zum Ziel beitragen, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln.

b) Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Großflächige Wiesenbereiche in Form von Extensivrasen dominieren eindeutig. Ca. 80 Großgehölze, meist Robinien und einige Linden, ca. 60 Jahre alt, sind vorhanden, die Hälfte davon als dichte Laubbaumgesellschaft an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, während auf dem Wiesengelände westlich der Manteuffelstraße insbesondere einzelne Linden, aber auch teilweise in kleineren Gruppen anzutreffen sind.

Entlang der Westseite der Manteuffelstraße wurde vor geraumer Zeit eine derzeit etwa 3 m hohe Baumreihe aus 12 Ebereschen (Junghölzer) gepflanzt, die hinsichtlich ihrer Standorte (ca. 3 m von der westlichen Gehwegkante) in den künftigen Baugrundstücken befinden können.

c) Boden

Das Plangebiet ist durch seine Nutzungsgeschichte unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass dort insbesondere in den ehemaligen Kellerbereichen der früheren Wohngebäude inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind. Hinzu kommt die offensichtliche Beanspruchung des Plangebietes durch die Abbruchprozesse der Baulichkeiten.

Nach dem im Landratsamt Nordsachsen vorliegenden Stand ist der Standort des Vorhabens nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor¹¹. Auch sind die Flächen des Vorhabens als nicht munitionsverseuchte Geländeteile bekannt¹².

Regionalgeologisch sind im Plangebiet oberflächennah saalekaltzeitliche Geschiebemergel und –lehme, z.T. auch durch die Saalekaltzeit abgelagerte Schluffe verbreitet¹³. Der anstehende Geschiebemergel und –lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Deshalb wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 em-

¹¹ Stellungnahme des Landratsamtes vom 12.05.2011

¹² Ebenda. Munitionssucharbeiten werden als nicht erforderlich angesehen. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist das unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

¹³ Die geologischen Angaben wurden der Bodenkarte des Freistaates Sachsen, Blatt L 4710 Leipzig entnommen. Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

pfohlen.

d) Wasser

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. In ihm und dessen naher Umgebung existieren auch keine Oberflächengewässer.

e) Luft

Grundlage für die Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet sind folgende aus der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - resultierende Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (Partikel PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂)¹⁴:

Komponente	Immissionsgrenzwert (Jahresmittel)	Immissionsgrenzwert (Tagesmittel)	Immissionsgrenzwert (Stundenmittel)
PM ₁₀	40 µg/m ³	50 µg/m ³ (35 zulässige Überschreitungen / Kalenderjahr)	-
NO ₂	40 µg/m ³	-	200 µg/m ³ (18 zulässige Überschreitungen / Kalenderjahr)

Zur Bewertung der im Jahr 2011 zu erwartenden Luftschadstoffbelastung im Wohngebiet Manteuffelstraße wurden die im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig vom 18.12.2009 enthaltenen Karten 28 und 30 herangezogen. Diese Karten weisen für auch für das Tauchaer Stadtgebiet modellierte Jahresmittelwerte der PM₁₀ – Belastung (Karte 28) und der NO₂ – Belastung (Karte 30) für das Jahr 2011 aus. Im Bebauungsplangebiet kann von einer durchschnittlichen Belastung in Höhe von 20 µg/m³ bis 24 µg/m³ PM₁₀ - Feinstaub sowie von NO₂ - Belastungen in Höhe von 20 µg/m³ bis 25 µg/m³ ausgegangen werden.

Durch die Randlage bzw. Nähe des Wohngebietes an den zeitweise stark befahrenen Verkehrswegen Leipziger Straße (B 87) und Autobahn A 14 können je nach Windrichtung zeitweise erhöhte Luftbelastungen von ca. 28 µg/m³ bis 30 µg/m³ PM₁₀ bzw. ca. 45 µg/m³ bis > 50 µg/m³ NO₂ auftreten. Dennoch unterschreiten die im Plangebiet zu erwartenden Luftbelastungen die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte.

f) Klima

Das Plangebiet ist dem Ortsrandklima zuzuordnen. Die mit Großgehölzen bestandenen Flächen sind kleine Frischluftentstehungsgebiete, die aber wegen ihrer geländeklimatisch geringen Größe dennoch nur zu einer geringen Frischluftbildung beitragen, die damit bestenfalls lokale Bedeutung hat. Darüber hinaus zeichnet sich das Plangebiet aus durch

- mäßige Warmluftentstehung durch Aufheizung und Abwärme,
- mäßige tägliche Temperaturschwankungen,
- brauchbare Durchlüftung,
- geringe Eignung als Luftleitbahn.

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als offene Brachfläche mit überwiegender Wiesenvegetation und partiellem Altgehölzbestand dar, die wegen ihrer für das Stadtklima unmaßgeblichen Größe keine klimatischen Entlastungsfunktionen erfüllt und kaum zur Frisch- und Kaltluftentstehung beitragen kann. Erhebliche klimatische Vorbelastungen liegen nicht vor.

g) Landschaft

Das Plangebiet prägen insbesondere Wiesenfluren auf teilweise anthropogen überformten Böden (verfüllte Flächen, z.T. verdichtet). Es ist als Bestandteil eines städtischen Großsiedlungsgebietes in die Kategorie der „Urbanen Landschaften“ einzuordnen. Dieser Landschaftstyp weist eine vorwiegende Bebauung und anthropogene Nutzung der Böden auf. Die zum Randbereich der „Urbanen Landschaft“ gehörende Siedlung zeichnet sich durch eine offene Blockrandbebauung mit struktureicher Durchgrünung aus.

Das damit akzeptable Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die aufgelassenen früheren Bauflächen geprägt. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft sind gegeben. Die Naturnähe ist trotz intensiven menschlichen Einfluss noch vorhanden.

¹⁴ Die 39. BImSchV ist die in deutsches Recht umgesetzte EU-Richtlinie 2008/50/EG (am 21. Mai 2008 in Kraft getreten). Diese fasst die Luftqualitätsrahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG) und die ersten drei Tochterrichtlinien (Richtlinie 1999/30/EG, Richtlinie 2000/69/EG und Richtlinie 2002/3/EG sowie die Eol-Richtlinie (Entscheidung 97/101/EG zum Austausch von Daten und Informationen) zusammen. Die bestehenden Grenzwerte für die Luftqualität wurden nicht geändert. Erstmals können aber Fristen, bis zu denen die Grenzwerte eingehalten werden müssen, unter bestimmten Bedingungen verlängert werden.

h) Menschen

Das Plangebiet wurde noch bis 2005 von Menschen bewohnt. Es wird vom überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Siedlungskörper sowohl im Süden und Osten als auch im Westen begrenzt. Nördlich führt die als B 87 gewidmete Leipziger Straße vorbei. Aus dieser Situation sind keine negativen Einflüsse für die künftigen Bewohner zu befürchten. Umgekehrt sind relevante Beeinträchtigungen für die in der angrenzenden Umgebung lebenden Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine relevanten oberirdischen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht.

Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG und dessen strikte Beachtung hinzuweisen sind.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 08.04.2011 über das Vorhaben informiert. Die Auflage, den Wortlaut des § 20 SächsDSchG in die Planungsunterlagen zu übernehmen, wurde mit dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesamtes für Archäologie Sachsen abgestimmt und ist strikt zu beachten. Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt dann keine Einwände zum Vorhaben¹⁵.

Werden Sachzeugen früher Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentationen kommen. Bauverzögerungen sind dann nicht ganz auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

7.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Tiere

Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Änderungsgebietes für besonders bedeutende Arten der FFH- und Vogelschutz-Richtlinien, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung. Bei Durchführung der Planung können die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen. Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen wird im Bebauungsplan für die nicht überbauten Grundstücksflächen die Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen als neuer Lebensraum festgesetzt.

Der Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge und die Beschränkung der Bauzeit sind weitere Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

b) Pflanzen

Mit der Realisierung des Baugebietes werden voraussichtlich die vorhandenen Biotoptypen weitgehend beseitigt und durch Hausgärten, Bebauung und Verkehrserschließung ersetzt¹⁶. Die Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar.

Sie sind auch einen Ersatz für den an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes stark bruchgefährdeten Robinienbestand, der deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Grundsätzlich werden wegen der über 60 Jahre alten Baumgesellschaften und künftiger Hausgartengestaltung in

¹⁵ Gemäß Stellungnahme des SG Denkmalschutz im Bauordnungs- und Planungsamt des Landratsamtes Nordsachsen vom 12.05.2011.

¹⁶ Hierbei ist die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Taucha zu beachten.

den Privatgrundstücken Gehölzabgänge unter Beachtung der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha nicht ausgeschlossen.

Sofern die entlang der Westseite der Manteuffelstraße vor einiger Zeit gepflanzten, jetzt ca. 3 m hohen 12 Ebereschen sich hinsichtlich ihrer Standorte in den künftigen Baugrundstücken befinden und Bau- maßnahmen weichen müssen, werden sie an andere geeignete Standorte versetzt.

Mit den durch die festgesetzten Bepflanzungen mit standortgerechtem Großgrün und individuellen Begrünungsmaßnahmen auf den entstehenden Eigenheimgrundstücken wird das schon jetzt angenehme lokale Wohnklima nicht nur aufrechterhalten, sondern langfristig verbessert.

c) Boden

Bei Durchführung der Änderung können max. 4.204 m² Flächen versiegelt werden. In der Realität wird sich die zu erwartende Versiegelung in etwa auf dem Niveau der früheren Wohnbebauung bewegen. Demzufolge werden weitere Bodenfunktionen nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, schon deshalb nicht, weil eine Vorbelastung durch anthropogene Überprägung vorliegt. Aufgrund dieser Vorbelastung und dem teilweise Fehlen natürlicher Bodenbildungen sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch das Vorhaben nicht wahrscheinlich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für den Boden sieht der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich folgende Reduzierung der Versiegelung vor:

- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen etc.).

d) Wasser

Bzgl. Grundwasser gelten die Ziele, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden, sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten. Bei Durchführung der Planung wird die Neuversiegelung insgesamt nicht höher sein als die ursprüngliche Bebauung, womit keine Erhöhung der Versiegelung und keine Verringerung der versickerungsfähigen Grundfläche verbunden ist.

Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die o.g. umweltrelevanten Ziele können eingehalten werden. Daher sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Naturbestandteil Wasser zu befürchten.

e) Luft

Mit der Realisierung der Planung ist gegenüber der früheren Bebauung nicht mit einem Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Pkw und Heizungsabluft zu rechnen. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft verbunden. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern in den nicht überbauten Grundstücksflächen wird zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Luft beigetragen.

f) Klima

Durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen sowie durch Begrünungsmaßnahmen kann einem lokalen Temperaturanstieg bzw. der Verschlechterung der lokalen klimatischen Bedingungen im neu entstehenden Wohngebiet entgegengewirkt werden¹⁷.

Darüber hinaus ist zum Schutz des globalen Klimas durch geeignete bauliche Maßnahmen der Gebäudeenergiebedarf möglichst gering zu halten. Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptwohnräume kann ein hoher Anteil der benötigten Energie für Raumwärme durch passive Sonnenenergienutzung bereitgestellt werden. Neben der Nutzung von Solarenergie ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Interesse des Klimaschutzes über die Verwendung weiterer alternativer bzw. erneuerbarer Energieträger (z. B. Erdwärme) zu entscheiden

g) Landschaft

Mit der Beseitigung der Brachfläche durch die Neustrukturierung des Gebietes und der Anlage von struktur- und gehölzreichen Grünflächen in Form der künftigen Hausgärten wird das Stadt- und Landschaftsbild nicht verschlechtert.

h) Menschen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.

¹⁷ Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Einflüsse auf das Schutzgut Luft [siehe Kap. 7.3.2.e) der Begründung zum Bebauungsplan] tragen auch zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Schutzgut Klima bei.

j) Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planungsabsicht ist kein Risiko für die insbesondere im historischen Siedlungskern von Taucha vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmälern wird durch eine archäologische Rettungsgrabung geborgen. Eine Aufwertung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Dennoch sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden.

7.4. Zusammenfassung

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen der Verlust von Wiesenfluren und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes zwar dar, jedoch werden diese nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter durch den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung reduziert, so dass gegenüber der ursprünglichen, inzwischen abgebrochenen Bebauung keine Verschlechterungen, eher Verbesserungen eintreten. Mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Die Neuversiegelung wird sich gegenüber der früheren städtebaulichen Situation nicht erhöhen. Bei Durchführung der Planung wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Insbesondere durch die Neustrukturierung des Gebietes mit gehölzreichen Hausgärten kann eine Erhöhung der Stadt- und Landschaftsbildqualität erreicht werden. Insgesamt bestehen damit keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betrachteten Naturbestandteile.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2011. Von den 17 beteiligten TöB gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Bundesnetzagentur,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,
- Gemeinde Borsdorf,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz,
- ZV Parthenaue,
- Große Kreisstadt Delitzsch,
- Gemeinde Machern,
- IHK Leipzig,
- Stadt Leipzig,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Landesdirektion Leipzig.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
envia Verteilnetz GmbH/12.04.2011	<p>Geplante Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen einordnen. → Diese Forderung zur Trassenwahl ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p>Vorhandene sowie geplante Trassen mit dazu gehörigem Schutzstreifen im B-Plan ausweisen. → Im Plangebiet ist ein neues Kabelnetz zur Versorgung der geplanten Eigenheime zu verlegen. Die Planung dieses Netzes ist nicht Gegenstand des B-Planes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für eine Festsetzung von Kabeltrassen oder Schutzstreifen im Teil A des B-Planes besteht somit aus planungsrechtlicher Sicht kein Anlass.</p> <p>Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen. → Die diesbezüglichen Hinweise sind im Anhang 4 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan bereits enthalten.</p>
Straßenbauamt Leipzig/18.04.2011	<p>Straßenrechtliche Anbauvorschriften im Zusammenhang mit der B 87 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der OD Taucha im Zuge der B 87, straßenrechtliche Anbauvorschriften stehen nicht entgegen, sofern Anpassungen an der Einmündung zur B 87 erforderlich werden, sind entsprechende Unterlagen zur Ge-</p>

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<p><i>nehmung vorzulegen.</i> → Die Beachtung des Hinweises ist Gegenstand der nachgeordneten Erschließungsplanung.</p>
<p>Landratsamt Nordsachsen/ 12.05.2011 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Denkmalschutz:</p> <p>SG Planung:</p> <p>Umweltamt SG Immissionsschutz</p>	<p>Archäologische Funde → Der übermittelte Sachverhalt wurde in die Begründung zum B-Plan (Kap. 7.3.1.i und 7.3.2.i) und in den Absch. II. Hinweise des Teiles B: Text des B-Planes übernommen.</p> <p>Umweltbelange</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Es wird darauf hingewiesen, dass auch in einem B-Plan nach § 13a BauGB, unabhängig von der Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes, die Anforderungen nach § 1 BauGB zu beachten sind.</i> → Da eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, wurde als Kap. 7 eine zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens auf sie als Grundlage für die Beachtung der umweltschützenden Belange in die Begründung zum B-Plan eingefügt. Die Darlegung der Umweltbelange hat eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des B-Planes zum Inhalt und berücksichtigt dabei die Schutzgüter. ▪ <i>Unabhängig von naturschutzrechtlich relevanten Regelungen sollten nähere Aussagen zu dem vorhandenen Baumbestand getroffen werden, da dieser für die Stadtgestaltung in dem Gebiet von erheblicher Bedeutung ist.</i> → Der Robinienbestand im östlichen Teil des B-Planes zum Parthe-Zentrum hin ist stark bruchgefährdet und wird aus diesem Grund nicht als zum Erhalt festgesetzt. Der Baumbestand im westlichen Teil des B-Planes ist prägend für die Innenhofgestaltung und soll weitestgehend erhalten werden. Aber wegen des Alters des Baumbestandes von ca. 60 bis 75 Jahren und künftiger individueller Freiflächengestaltung in den Privatgrundstücken sind Abgänge nicht vermeidbar. Unabhängig von den dabei zu beachtenden Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha sind grünordnerische Festsetzungen für die nicht bebauten Grundstücksflächen getroffen worden, um den negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. <p>Zulässigkeit von Garagen <i>Die Festsetzung 1.4. ist hinsichtlich der formulierten Standortabweichung nicht eindeutig.</i> → Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen wurde der zugehörige Festsetzungstext dahingehend präzisiert, dass Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, sofern sie in Richtung der Garagenzufahrt noch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie aufweisen.</p> <p>Verkehrslärm <i>In ca. 15 Metern Entfernung zum Vorhabensstandort befindet sich die B 87. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist bisher nicht betrachtet worden. Es kann somit nicht beurteilt werden, ob die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, die im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 23.04.1997 (Az.: 11 A 17/96) als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festgestellt wurden. Eine Untersuchung ist somit nachzuholen. Werden als Ergebnis die im genannten Urteil des BVerwG genannten Werte der Gesundheitsschwelle überschritten, so sind im betreffenden Bereich des Plangebietes Maßnahmen zu treffen, die die Einhaltung der o.g. Werte gewährleisten.</i> → Gemäß vorliegender Lärmkartierung vom 30.03.2007 werden an der künftigen Bebauung Werte von tags 55 dB(A) bis 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) bis 50 dB(A) erreicht. Eine weiterführende Untersuchung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Gewerbelärm <i>Aussagen zu den in der Nähe des Plangebietes ansässigen Firmen bzgl. Gewerbelärms sind in der Begründung nachzuholen.</i> → Gemäß o.g. Lärmkartierung ist auch hier keine Überschreitung der zulässigen</p>

TÖB/Stellungnahme vom	<i>Hinweise</i> → Erläuterungen und Bemerkungen
	Werte zu erwarten.
Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)/ 16.05.2011	<p>Trinkwasserleitung HW 400 AZ <i>Es ist sicherzustellen, dass das Baufeld im nördlichen Bereich des Flurstückes 795/5 nicht in den Schutzstreifen der Leitung (Breite insgesamt 6 m, jeweils 3 m links und rechts der Rohrachse) hineinragt.</i></p> <p>→ Hierzu wurde im Teil A: Planzeichnung eine Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber dort befindlicher Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zeichnerisch festgesetzt, deren geometrische Ausdehnung dem zu beachtenden Schutzstreifen der Trinkwasserleitung entspricht. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist in diesem Zusammenhang angepasst worden.</p> <p>Im Teil B: Text wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Einfriedung des Grundstücks im Bereich der Fläche mit dem Geh- und Leitungsrecht Trinkwasserleitung unterbleiben muss, um insbesondere für die Trinkwasserleitung den sicheren Betrieb, ungehinderten Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine mögliche spätere Aufnahme und Neuverlegung jederzeit zu gewährleisten.</p>

8.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Von einem Bürger sind während der öffentlichen Auslegung des Planes Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht worden. Sie wurden wie folgt in der Planung beachtet¹⁸:

TÖB/Stellungnahme vom	<i>Hinweise</i> → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 16.05.2011 	<p>Abrissarbeiten wurden 2006 beendet, lt. Förderrichtlinie Stadtumbauprogramm Ost ist kein Neubau auf diesen Flächen in den nächsten 10 Jahren erlaubt → Gemäß Rückbauvereinbarung vom 12.12.2005 verpflichtet sich der Eigentümer, für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Abschluss der Maßnahme keinen Mietwohnungsbau auf dem Grundstück zu errichten. Diese Vereinbarung wird eingehalten, da im Bebauungsplan lediglich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser als Eigenheime geplant werden.</p> <p>Festsetzung der vorhandenen Straßenbäume zum Erhalt sowie Anfrage nach den auf der westlichen Seite der Manteuffelstraße angepflanzten Bäumen. → Mit der Realisierung des Baugebietes werden vorhandene Biotoptypen durch Hausgärten, Bebauung und Verkehrserschließung beeinträchtigt und ersetzt. Die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar. Sie sind auch ein Ersatz für den an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes stark bruchgefährdeten Robinienbestand, der deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Deshalb sind wegen der alten Baumgesellschaften und künftiger Hausgartengestaltung in den Privatgrundstücken Gehölzabgänge nicht auszuschließen. Sofern die entlang der Westseite der Manteuffelstraße vor einiger Zeit gepflanzten, jetzt ca. 3 m hohen 12 Ebereschen sich hinsichtlich ihrer Standorte (ca. 3 m von der westlichen Gehwegkante) in den künftigen Baugrundstücken befinden und Baumaßnahmen weichen müssen, werden an andere geeignete Standorte versetzt.</p> <p>Die Zwick'sche Siedlung wurde durch eine Erhaltungssatzung geschützt. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Geltungsbereich der Satzung. → Da der Schutzzweck der Erhaltungssatzung an dieser Stelle nicht mehr greift (wie auch in anderen Bereichen, wo Abriss stattgefunden hat), wird jetzt eine Anpassung/Überarbeitung vorgenommen.</p>

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Bebauungskonzept

Grundsätzliches Ziel des Bebauungskonzeptes und der daraus abzuleitenden Festlegungen für den Bebauungsplan ist es, die beabsichtigten etwa 15 kleinstrukturierten Gebäude in das in der Umgebung vorhandene Siedlungsgefüge in angemessener Weise einzufügen. Weil das Plangebiet eine städtebaulich integrierte Lage aufweist, werden die vorgegebenen städtebaulichen Raumkanten als Baufluchten entlang der Manteuffelstraße mit annähernder Lage der früheren Bebauung in Form von entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) aufgenommen.

¹⁸ Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers nur das Datum der Stellungnahme angegeben.

Damit wird im Plangebiet ein erforderliches Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Fortführung der durch die südlich angrenzenden Wohnbauten vorgegebenen Raumkanten gewährleistet. Darüber hinaus werden für die künftigen Baukörper einige städtebauliche Maßgaben vorgeschrieben, mit denen eine gewisse städtebauliche Harmonie mit der bestehenden Bebauung erreicht werden soll. So sind für die Häuser ein festgesetzter Traufhöhenbereich i.V.m. mit einer vorgeschriebenen Geschossanzahl zu beachten.

Hierbei wurde sich an der umgebenden Baukörpergestaltung der „Zwick’schen Siedlung“ orientiert, die in dieser Hinsicht durch eine dominierende Zweigeschossigkeit geprägt ist. Mit der festgelegten Traufhöhenbegrenzung und einem vorgegebenen Neigungsbereich für das Dach wird außerdem eine höhenmäßige Überbetonung der neuen Bebauung gegenüber dem benachbarten Gebäudebestand vermieden.

Dennoch bewirken die Festsetzungen zur Bauweise mit maximal 27,5 m langen Wohnhäusern einen nicht zu übersehenden Gegensatz zu der bis zu über 80 m langen Wohnblöcken der umgebenden Bebauung mit bis zu sechs Hauseingängen. Damit kommen die jetzigen Anforderungen an die Wohnform gegenüber denen der 30iger Jahre des vorigen Jahrhunderts deutlich zum Ausdruck. Die daraus resultierende städtebauliche Zäsur wird durch die in der Mehrzahl der künftigen Baugrundstücke vorgesehenen maximal 11 m (WA 3) bzw. 15 m (WA 2) langen Gebäude markant verstärkt.

Nur in den beiden nördlichen und südlichen Eingangsbaugebieten WA 1 und WA 4 darf in Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung die Gebäudelänge 27,5 m nicht überschreiten.

Im Anhang 4 ist das beabsichtigte Baukonzept dargestellt. Danach wird mit den Gebäudetypen der neuen Wohnbebauung ein von der historischen „Zwick’schen Siedlung“ abweichendes, aber nicht störendes Ensemble geschaffen, das sich wiederum in unterscheidbare Gebäudegruppen untergliedern kann. So sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, gelegen im Bereich der nördlichen Eingangssituation in die „Zwick’schen Siedlung“, als Anpassung an die unmittelbar benachbarten Bestandsgebäude hinsichtlich der Geschossigkeit auch drei Vollgeschosse für die neue Bebauung zulässig.

Im Gegensatz zur Dachform und -neigung der bestehenden Bebauung dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebäudedächer höchstens 25° Neigung aufweisen, wobei außer im Baugebiet WA 3 östlich der Manteuffelstraße Flach-, Walm- und Zeltdächer zugelassen werden, um z.B. Stadtvillen bzw. -häuser mit abgewalmten oder flachen Dachformen zu ermöglichen. Diese gestalterischen Vorschriften für die zulässigen Dachformen und zugehörigen Neigungen markieren zusätzlich die oben beschriebene städtebauliche Zäsur in architektonischer Hinsicht.

Das kommt auch im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zum Ausdruck, in dem ein hinsichtlich der Gebäudeabmessungen und Dachformen eigenständiges Ensemble aus sechs Wohngebäuden mit einem annähernd harmonischen architektonischen Erscheinungsbild entstehen soll. Deshalb sind hier sechs relativ eng begrenzte gleichartige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen Wohngebäude ausschließlich mit einer Zeltdachform mit max. 25° Neigung zulässig sind.

Da sich diese Wohnbauten bezüglich ihrer zulässigen Höhenentwicklung und festgesetzten Geschossigkeit nicht von denen auf der gegenüberliegenden Straßenseite unterscheiden, wird die eingangs beschriebene städtebauliche Zielstellung für die neue Bebauung an der nördlichen Manteuffelstraße mit dieser kleinen und hinsichtlich der Dachform eigenständigen Gebäudegruppe nicht verletzt.

Die beschriebenen Vorgaben hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften sind auf raumprägende Elemente beschränkt und zurückhaltend formuliert. Sie geben den Bauinteressenten ausreichend Gestaltungsspielräume an die Hand.

9.2. Erschließungskonzept¹⁹

Das Erschließungskonzept sieht vor, die Randbereiche der Manteuffelstraße aufgrund der zukünftigen kleinteiligen Bebauung teilweise umzugestalten. Um die zukünftige Bebauung als erschlossen betrachten zu können, sind vom Erschließungsträger entsprechende Vorleistungen im öffentlichen Bereich für die verkehrsmäßige und stadtechnische Erschließung vorzunehmen. Da die Manteuffelstraße in den 90iger Jahren im Rahmen der Sanierung gemäß EAE 85 mit Mehrzweckstreifen (zum Befahren bei Begegnung und als Radfahrstreifen), Längsparker und Gehbahn ausgestattet wurde, sind in den Seitenbereichen entsprechende Umgestaltungen erforderlich, um ein Befahren der Grundstücke generell entsprechend den beabsichtigten Vorgaben des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Die Grundstücksüberfahrten werden überwiegend als Doppelausfahrt gestaltet. Weitere Überfahrten sind zu vermeiden, damit aus der verkehrsmäßigen Anbindung der geplanten Bebauung keine zusätzlichen Verkehrsgefährdungen für den Straßen- und Fußgängerverkehr auftreten. Aufgrund der Anzahl

¹⁹ Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Zuarbeit Erschließung für den Bebauungsplan 39a vom 18.11.2010. Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

der Überfahrten werden die vorhandenen öffentlichen Längsparkflächen neu aufgeteilt. Da sich mit den Eigenheimen die Wohndichte gegenüber der früheren Bebauung erheblich verringert, ist die damit verbundene Einschränkung der öffentlichen Parkflächen hinnehmbar.

In Verbindung mit dem Deckenschluss müssen die Grundstücksüberfahrten so gestaltet werden, dass sie eindeutig erkennbar sind. Dazu sind entsprechende Betonpflastersorten quer zur Fahrtrichtung mit Tiefbordabgrenzung und Rundbord zur Fahrbahn herzustellen. Außerdem wird im Gehwegbereich eine Verstärkung des Unterbaues bis auf ca. 50 cm notwendig.

Eine zusätzliche Verkehrsbeschilderung ist nicht notwendig, da die Vorfahrtregelung durch den abgesenkten Bord zur Fahrbahn eindeutig geklärt ist. Aufgrund der baulichen Gestaltung der Parkflächen kann auf eine zusätzliche Kennzeichnung durch Beschilderung verzichtet werden. Die vorhandene Bushaltestelle, die sich nördlich unmittelbar nach der Kreuzung Friedrich-Engels-Straße befindet, kann trotz der o.g. Veränderungen des Seitenstreifens der Manteuffelstraße am jetzigen Standort verbleiben.

Die stadttechnische Erschließung erfolgt bei der Grundstücksentwässerung im öffentlichen Bereich bis zum Übergabepunkt in den Grundstücken durch den Erschließungsträger. Auf die Vorgaben zur Entwässerung wurde schon im Kap. 5.3.2.1. ausführlich eingegangen. Ebenso sind dort eindeutige Aussagen zur Erschließung durch die anderen Medien nachlesbar.

Konzeptionell müssen die Leistungen im Bereich der öffentlichen Erschließung und die damit verbundenen Kosten vom Erschließungsträger berücksichtigt werden. Dazu wurden im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung Grobkosten ermittelt (siehe Anhang 3). Alle weiteren Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung darzustellen und mit dem Bauamt der Stadt Taucha sowie den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzustimmen.

9.3. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept für den Bebauungsplan besteht in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, mit denen die Einbettung der Eigenheime in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Struktur der „Zwick'schen Siedlung“ gesichert wird. Dabei unterstützt die vorgesehene beschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke die weitgehende Erhaltung des teilweise dichten Bestandes an Grün und wahrt damit den diesbezüglichen Charakter der „Zwick'schen Siedlung“. Mit der beabsichtigten Einzelhausbebauung entstehen zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen, die im Verbund mit denen von Nachbargrundstücken und des weitgehend erhaltenden Großholzbestandes als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken.

Insbesondere die vorzugsweise für die Grundstückseinfriedungen empfohlenen Strauchhecken sowie die vorgesehenen flächigen Strauchanpflanzungen für nicht bebaute Grundstücksbereiche, die mit hochstämmigen Laubbäumen durchsetzt werden sollen, erzeugen neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild gleichzeitig optimalere Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

10. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden alle in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet.

10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im Wesentlichen drei bis in die 90iger Jahre mit zweigeschossigen Wohnblöcken im typischen Baustil der 30er Jahre bebaute Grundstücke einschließt, umfasst vollständig die Flurstücke 594/187 bis 594/192, 594/214, 795/2, 795/5 sowie 795/8 und teilweise die Flurstücke 594/213, 594/215, 792/5, 792/8, 792/9, 792/23, 792/25, 795/3 und 795/7 der Gemarkung Taucha. Alle genannten Grundstücke sind im städtischen Eigentum.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind dem Katasterauszug im Anhang 5 zu entnehmen.

10.2. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus vier Baugebieten (WA 1 bis WA 4) und gliedert sich in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen.

10.2.1. Baugebiete

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier in der Begründung zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

10.2.1.1. Art der baulichen Nutzung

In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für die Ansiedlung dieser Unternehmen das Baugebiet WA 1 nicht den hierfür hinreichenden Flächenzuschnitt bietet und überdies im Plangebiet kein Bedarf für diese Nutzungen besteht.

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 2 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil die Baugebiete WA 2 bis WA 4 im Gegensatz zum Baugebiet WA 1 vorrangig Wohnzwecken dienen sollen. Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung im künftig mit Eigenheimen zu bebauenden Plangebiet sicherzustellen, wird außerdem festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe und sollen zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden, da die dafür notwendigen Stellplatz-, Abstell- oder Rangierflächen das städtebauliche Konzept und Gefüge am Standort erheblich stören würden. Mit diesen Restriktionen wird zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen ist in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 entweder kein Bedarf erkennbar, oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in Taucha ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung. Zur näheren Umgebung zählt auch das Baugebiet WA 1, in dem – begründet durch seine unmittelbare Lage an der Leipziger Straße - bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen das gesamte Spektrum zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO erlaubt ist.

Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 bleibt gewahrt, da neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe regelzulässig bleiben.

10.2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl in den Baugebieten WA 1 und WA 4 wird einheitlich mit 0,4 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Beide Baugebiete sind den in der „Zwick’schen Siedlung“ typischen kürzeren Wohnblöcken östlich benachbart, die in der Regel als ergänzende Bauten zwischen den längeren in Zeilenbauweise angeordneten Wohnbauten eingefügt wurden. Deshalb werden zur Harmonisierung der künftigen mit der bestehenden Bebauung für die Baugebiete WA 1 und WA 4 im Gegensatz zur vorgesehenen kleinteiligen Bauweise in den Baugebieten WA 2 und WA 3 längere Baukörper zugelassen, die sich an den entsprechenden Abmessungen der benachbarten Bestandsgebäude orientieren (siehe hierzu auch die Ausführungen zur Bauweise).

Die für die Realisierung dieser angestrebten städtebaulichen Ordnung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächenanteile erfordern eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4, die gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten ist.

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet WA 2 mit 0,25 und im Baugebiet WA 3 mit 0,3 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die für das Plangebiet WA 2 zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,25 unterschreitet die der bisherigen Bebauung, die eine GRZ von etwa 0,3 aufwies, die die GRZ im Baugebiet WA 3 nicht überschreitet. Beide für die Baugebiete WA 2 und WA 3 zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben zudem deutlich unter der zulässigen Obergrenze = 0,4. In Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel, Einzelhäuser als Eigenheime zu errichten, die sich als lockere Bebauung verträglich

lich in die Umgebung einfügen, werden somit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert und die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert.

10.2.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet WA 1 des Bebauungsplanes werden für die Zahl der Vollgeschosse mindestens zwei bzw. höchstens drei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung greift die Geschossigkeit der westlich und östlich befindlichen Bestandsgebäude auf und passt damit die künftige Bebauung im Baugebiet WA 1 an diese benachbarte Bebauung an, um die durch den Abbruch des früheren Wohnblockes verlorengegangene „Torfunktion“ für den nördlichen Zugang in die Manteuffelstraße wieder herzustellen.

Für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 des Bebauungsplanes werden zwingend zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung übernimmt die überwiegend analoge Geschossigkeit der „Zwick’schen Siedlung“ und gewährleistet damit gleichzeitig die städtebauliche Vermittlung zu vorhandenen Gebäudeanteilen mit drei und vier Vollgeschossen, wie z.B. das östlich angrenzende neue „Parthe-Zentrum“. Eine Unterschreitung dieser zwingenden Festlegung in Form der Festlegung von zwei Vollgeschossen als Obergrenze, die dann auch niedrigere Gebäude mit einem Vollgeschoss erlauben würde, ist inakzeptabel, weil in der umliegenden Bebauung der als Maßstab dienenden Siedlung derartige Wohnhäuser als maßgebliches Vorbild nicht vorhanden sind.

10.2.1.4. Bauweise

Für die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 wird als Bauweise Einzel- und Doppelhausbebauung zeichnerisch festgesetzt, wobei die zulässige Gebäudelänge auf max. 27,5 m begrenzt ist.

Begründung:

Die Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser resultiert aus dem städtebaulichen Ziel für die Standorte, mit dem die nördliche und südliche Eingangssituation des die Manteuffelstraße begleitenden Neubaukomplexes an die benachbarte Bebauung anpasst werden soll. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Absicht sind für die Baugebiete WA 1 und WA 4 als abweichende Bauweise nur maximal 27,5 m lange Wohnhäuser zulässig, um die mit der gewählten offenen Bauweise möglichen bis zu 50 m langen Gebäude auszuschließen.

Diese erschweren das oben beschriebene städtebauliche Ziel und würden im Verhältnis zu den rd. 27,5 m langen benachbarten Bestandsgebäuden, aber auch zur anschließend vorgesehenen kleinteiligen Bebauung ein baulich unruhiges Ensemble erzeugen. Sollten aber an den Standorten nur kürzere Wohngebäude nachgefragt werden, die ja durch die festgesetzte abweichende Bauweise nicht ausgeschlossen sind, ist ihre Einordnung in das Ensemble städtebaulich akzeptabel, weil dieses als grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes aus kleinstrukturierten Gebäuden gebildet werden soll.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird als Bauweise Einzelhausbebauung zeichnerisch festgesetzt, wobei nur Gebäude mit einer max. Länge von 15 m zulässig sind.

Begründung:

Die Festsetzung der Bauweise als Einzelhäuser resultiert aus den geänderten Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen, den Bau von Mehrfamilienhäusern wegen der anhaltend fehlenden Nachfrage einzuschränken. Da aber mit dieser offenen Bauweise bis zu 50 m lange Gebäude möglich werden, die die Verwirklichung des beschriebenen städtebaulichen Zieles erschweren, sind für das Baugebiet WA 2 als abweichende Bauweise nur max. 15 m lange Wohnhäuser zulässig. Diese Festsetzung steht der Realisierung komfortabler Wohnhäuser nicht entgegen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird als Bauweise Einzelhausbebauung zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Hier gelten die gleichen Gründe wie beim Baugebiet WA 2, wobei infolge der grundstückswisen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe hierzu Kap. 9.2.1.5.) eine Spezifizierung hinsichtlich der max. Gebäudelänge entbehrlich ist.

10.2.1.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgelegt.

Begründung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage mit den Grundstücken entlang der Manteuffelstraße aus. Städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten sind damit in diesem Bereich gegeben. Somit sind Baufluchten in nord-südlicher Richtung ableitbar, die in den Baugebieten für die Fassung der Wohnbebauung in den dazu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch **Baulinien** entlang der Manteuffelstraße markiert werden.

Damit wird im Bebauungsplangebiet ein erforderliches Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Fortführung der durch die südlich angrenzenden Wohnbauten vorgegebenen Raumkanten gewährleistet. Für die restliche Begrenzung der Bauflächen mit Baulinien lässt sich kein städtebauliches Erfordernis ableiten, so dass hierfür ausschließlich Baugrenzen festgelegt worden sind.

10.2.1.6. Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Hauptfirstrichtung für Hauptbaukörper mit Sattel- oder Walmdach zeichnerisch festgesetzt. Für Hauptbaukörper mit Flach- oder Zeltdach gibt die Festsetzung deren parallele Ausrichtung zur festgesetzten Hauptfirstrichtung vor. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung „Stellung baulicher Anlagen“ nicht betroffen.

Begründung:

Um eine nicht vorgeprägte Diagonalstellung der Wohngebäude zur Manteuffelstraße sowie einen unmotivierten Wechsel der Firstrichtung nebeneinander stehender Eigenheime mit Sattel- oder Walmdach auszuschließen, wird die Richtung der Hauptbaukörper in den Bauflächen mit paralleler Ausrichtung zur genannten Erschließungsstraße vorgegeben. Diese Festsetzung erwirkt die städtebauliche Zusammengehörigkeit der vergleichsweise kleinen Siedlungseinheit. Die für die Wohnhäuser geltende Gebäudestellung ermöglicht ein städtebaulich harmonisches Ortsbild.

10.2.1.7. Flächen für Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie in Richtung der Garagenzufahrt noch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von Garagen weitgehend auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden, um ein möglichst geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze zu setzen.

10.2.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:

Die wasserdurchlässige Gestaltung dieser Anlagen verfolgt nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, das immer anteilig in der belebten oberen Bodenschicht möglich ist. Die Begrenzung der Flächenversiegelung vermeidet auch Wärmeinseln und erhöht die Luftfeuchtigkeit. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert. Außerdem werden die Grundwasserneubildung gefördert und die Abwassersysteme entlastet.

10.2.1.9. Fläche mit Geh- und Leitungsrechten

Für die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze das Plangebiet unterquerenden Trinkwasserleitung DN 400, zwei Gasleitungen DN 150 und DN 300 (Nieder- bzw. Mitteldruckleitungen) sowie Telefonkabel wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber (KWL, MITGAS, Telekom AG) zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung

Das Geh- und Leitungsrecht mit der geometrischen Ausdehnung des zu beachtenden Schutzstreifen der Trinkwasserleitung soll insbesondere für die Trinkwasserleitung den sicheren Betrieb einschließ-

lich Zugang für Wartung und Instandhaltung gewährleisten.

10.2.1.10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen Hausgärten

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:

- a) zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (≥ 5 Stk./10 m²) und*
- b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang mindestens ≥ 14 cm bis 16 cm, je angefangene 150 m². Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan.*

Begründung:

Die Festlegung dient dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Bebauungsplangebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen, zur Förderung von Flora und Fauna.

Die Artenauswahl entsprechend Pflanzenliste orientiert sich grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen.

Die Festlegung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den Größen der Baugrundstücke bis zu drei Baumpflanzungen pro Anwesen, wobei vorhandener Baumbestand anrechnet werden kann. Der Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Taucha geschützt. Für den Einschlag von geschützten Bäumen ist Ersatz entsprechend Baumschutzsatzung zu leisten.

*Sofern Exemplare der entlang der Westseite der Manteuffelstraße befindlichen Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sich hinsichtlich ihrer Standorte in künftigen Baugrundstücken befinden und dort Baumaßnahmen weichen müssen, sind sie fachgerecht an andere geeignete Standorte zu verpflanzen.*

Begründung:

Die vor einiger Zeit gepflanzten, jetzt ca. 3 m hohen 12 Ebereschen, sind in einem Zustand, der ein Umpflanzen an andere geeignete Standorte erlaubt, Damit werden die Gehölze erhalten, was weniger aufwendig ist als eine Ersatzpflanzung, weil z.B. ihr bisher am jetzigen Standort vollzogenes Wachstum nicht bezahlt werden muss, was bei einer Neupflanzung qualitativ gleichartiger Gehölze nicht der Fall ist.

Pflanzempfehlungen (Anhang 6 der Begründung)

Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden spezielle Pflanzenlisten zur Orientierung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

10.2.1.11. Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerisch wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 127,6 m nicht überschreiten darf. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse wurde für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe eine Obergrenze festgesetzt. Sie beträgt max. 0,60 m über der Bezugshöhe = 127,0 m über HN²⁰, die das gegenwärtige mittlere Höhenniveau des Plangebietes widerspiegelt. Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und damit der maximalen Höhe des Sockelgeschosses verhindert, dass einzelne Gebäude zu weit aus dem vorhandenen Gelände herausragen.

Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und übertriebene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden. Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Bebauungsplangebiet gilt, dient sie wesentlich zur Gestaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes.

²⁰ Höhennormal (Höhe über Normalnull [NN] = HN + 0,16 m)

10.2.1.12. Örtliche Bauvorschriften

Traufhöhen

Für das Baugebiet WA 1 wird zeichnerisch eine Traufhöhe von mindestens 133 m u. höchstens 139 m über HN festgesetzt.

Begründung:

Das Baufenster ermöglicht mit Bezug auf das westlich gelegene zweigeschossige oder das östlich befindliche dreigeschossige Bestandsgebäude entsprechend angepasste Wohngebäude.

Für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 wird zeichnerisch eine Traufhöhe von mindestens 132,5 m und höchstens 135 m über HN festgesetzt.

Begründung:

Die genannten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen das südliche Gebäudeensemble beidseitig der Manteuffelstraße, für das im Gegensatz zur nördlichen Bebauung im Baugebiet WA 1 mit maximal drei Vollgeschossen zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind. Hieraus resultieren niedrigere Mindest- und Höchsthöhen für die Traufe, die von den Traufhöhen der umgebenden Bestandsbauten der „Zwick’schen Siedlung“ abgeleitet wurden.

Dachformen

Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Einschrieb festgelegten Dachformen mit gleichbleibender Firsthöhe zulässig. Sonder- oder Unterformen, z.B. Krüppelwalmdächer, Zwerchgiebeldächer, mit Dachflächen aus Pultdächern ohne gemeinsamen First nachempfundene Sattel- oder Walmdächer, sind nicht zulässig.

Begründung:

In den überbaubaren Grundstücksflächen werden Walm- und Zelt- sowie Flachdächer zugelassen, um im Hinblick auf die ausschließlichen Satteldächer der Bestandsbauten in der „Zwick’schen Siedlung“ die neue Bebauung als gewollte städtebauliche Zäsur auch durch deren Dachformen zu verdeutlichen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 4 sind wahlweise Flach-, Walm- oder Zeltdächer als typische Dachformen der dort vorzugsweise angestrebten Stadtvillen bzw. –häuser zulässig, wobei angeordnete Firste mit gleichbleibender Höhe ausgeführt werden müssen, um höhenmäßige Absätze zu vermeiden, die hinsichtlich der Dachlandschaft eine „unruhige“ Topografie erzeugen können. Dagegen ist für die im Baugebiet WA 3 gewollte gleiche Bauform nur das Zeltdach erlaubt. Diese spezielle örtliche Bauvorschrift wurde erlassen, weil hier ein weitgehend einheitliches Ensemble hinsichtlich der architektonischen Gestaltung entstehen soll.

Außer den o.g. zulässigen wurden andere Dachformen für die Hauptgebäude explizit ausgeschlossen, da sie das in der Umgebung vorgeprägte Erscheinungsbild stören würden. So drücken z.B. Krüppelwalmdächer mehr eine ländlich/dörfliche Bauweise aus, die hinsichtlich des Standortes im Widerspruch zum städtisch überprägten Umfeld stehen. Zwerchgiebeldächer dagegen überbetonen die Dachgestaltung der kleinstrukturierten Wohnhäuser, während Dachflächen aus versetzten Pultdächern ohne gemeinsamen First mit der dabei oft entstehenden „Oberlichtfensterreihe“ in der Umgebung ebenfalls nicht vorzufinden sind.

Wie oben schon ausgeführt, sollen Satteldächer wegen der gegenüber dem Erscheinungsbild der „Zwick’schen Siedlung“ städtebaulich-architektonischen Neuausrichtung der künftigen Bebauung in der Manteuffelstraße nicht zum Einsatz kommen. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, gelten für diese die Festlegungen für die einzuhaltenden Dachformen nicht. Hierfür verwendete flachgeneigte Dächer eignen sich überdies zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagendächer empfohlen wird.

Dachneigungen

Für die Gebäude mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen²¹ sind ausschließlich die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Einschrieb festgelegten Dachneigungen zulässig.

Begründung:

Für die Umsetzung des beabsichtigten Bebauungskonzeptes in Form eines gegenüber der städtebaulichen Situation in der „Zwick’schen Siedlung“ abweichenden kleinstrukturiertes Gebäudeensembles sind auch hinsichtlich zulässiger Dachneigungen für die vorgeschriebenen Dachformen vorgesehen. Für das gesamte Plangebiet ist ein Dachneigungsbereich von max. 25° festgesetzt worden, um insbesondere den nachgefragten Bau mehrerer Stadtvillen bzw. -häuser mit ihren nicht untypischen relativ flachgeneigten Dächern zu ermöglichen.

²¹ Siehe Ausführungen zu den Vorschriften für die zulässigen Dachformen.

Dachfarben

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind anthrazit-graue, braune und rote Farbtöne zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Begründung:

Diese Festsetzung soll dazu dienen, ein einheitliches Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes in einem notwendigen Mindestmaß sicher zu stellen. Ausgenommen davon sind Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen) die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzungen, die ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Die auf 1,5 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen verhindert ghettohafte „Grundstückseinmauerungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können. Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird durch Hecken erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Die Anordnung der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben, aber auch dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen.

Die Herstellung von Grundstückseinfriedungen hat so zu erfolgen, dass der Bereich des nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes von den angrenzenden öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zur Gewährleistung des sicheren Betriebs der dort befindlichen unterirdischen Versorgungsleitungen sowie deren mögliche spätere Aufnahme und Neuverlegung jederzeit ungehindert zugänglich ist.

Begründung:

Die Einfriedung des Grundstücks im Bereich des nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes muss unterbleiben, um insbesondere den sicheren Betrieb der Trinkwasserleitung DN 300 als regional bedeutsame Haupttrinkwasserleitung jederzeit zu gewährleisten.

10.2.2. Verkehrsflächen

10.2.2.1. Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließungsanlage des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Flächenanteile der August-Bebel-Straße, Friedrich-Engels-Straße, Leipziger Straße sowie Manteuffelstraße, die zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke benötigt werden, sind im Bebauungsplan entsprechend ihrem gegenwärtigen Status als öffentliche Verkehrsflächen und Bestand festgesetzt worden. Außer den vorhandenen straßenbegleitenden Grünflächen, die jeweils mit einem noch jungen Laubbaum bepflanzt sind, wurden keine weiteren Aufteilungen dieser Straßen festgesetzt. Die Begründung hierfür ist im Kap. 8.2. dargelegt. Danach müssen infolge der geplanten kleinteiligen Bebauung Randbereiche der Manteuffelstraße im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes teilweise umgestaltet werden. Diese verbindliche Planung liegt noch nicht vor, so dass demzufolge auch keine diesbezüglichen Festsetzungen möglich waren. Im Gestaltungsplan sind die umgestalteten Randbereiche informativ dargestellt.

Die Aufteilung und Gestaltung der Straßenverkehrsflächen sind nicht verbindlich.

Begründung:

Siehe oben.

10.2.2.2. Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück ist nur eine Zu-/Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche.

Begründung:

Um die durch die Grundstücksein- und -ausfahrten hervorgerufenen Einflüsse auf die in der Manteuffel-

felstraße an beiden Straßenseiten vorhandenen öffentlichen Stellplätze dahingehend zu minimieren, dass dadurch nur wenige Stellplätze verloren gehen, ist die Breite der Ein- und –ausfahrten auf maximal 3 m beschränkt worden.

10.2.2.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an der Leipziger Straße wird ein Verbot für Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Um den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr auf der Leipziger Straße als eine der Hauptverkehrsma-
gistralen der Stadt Taucha nicht durch zusätzliche Grundstücksein- und –ausfahrten zu stören und
darüber hinaus keinen planungsrechtlichen Eingriff über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
hinaus zu bewirken, wird für den Abschnitt der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in Grenzlage zur
Leipziger Straße bis einschließlich Einmündungsbereich in die Manteuffelstraße ein Verbot für Ein-
und Ausfahrten festgesetzt.

Die Grundstücke im Plangebiet können alle problemlos von der vorhandenen öffentlichen Manteuf-
felstraße erschlossen werden.

10.2.2.4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

*Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Zuge der Manteuffelstraße vorhande-
nen Straßenbäume werden zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.*

Begründung:

Mit dieser Sicherungsmaßnahme bleiben die ökologische Funktionen, wie z.B. die Verbesserung des
Mikroklimas im Straßenraum der heranwachsenden straßenbegleitenden Laubbäume erhalten. Damit
wird gleichzeitig eine zu beachtende Vorgabe zur noch ausstehenden detaillierten Gestaltung des
Straßenraums für die nachgeordneten Erschließungsplanung formuliert.

11. Städtebauliche Flächen- und Kostenbilanz

Die nachfolgende Übersicht weist die aus den vorgesehenen Festsetzungen resultierenden wichtigs-
ten Flächenanteile für den Bebauungsplan aus.

Planung	Fläche	
	m²	%
Versiegelte und befestigte Flächen	6.182	55,0
Bauflächen		
Maximal versiegelbare Flächen		
▪ Allgemeines Wohngebiet {GRZ = 0,25(3596)+0,3(3664)+0,4(2011) [+50 %]}	4.204	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsflächen	1.978	
Unversiegelte Flächen	5.067	45,0
▪ Hausgärten	5.067	
Gesamtfläche des Plangebietes	11.249	100,0

Die im Geltungsbereich für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich ausnahmslos in
städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig. Die Kosten für die
Planung und Erschließung des Vorhabens trägt die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WOTA). Die
für die direkte Erschließung der an der Manteuffelstraße liegenden Grundstücke durch Anschluss an
die diesbezüglichen primären Medien anfallenden Kosten werden durch die künftigen Bauherren ge-
tragen.

Hierzu gehören die Herstellung der Hausanschlüsse, z.B. für Trink- und Schmutzwasser sowie Elekt-
roenergie, die zwischen den Eigentümern der Grundstücke und den zuständigen Versorgungsbetrie-
ben privatrechtlich zu vereinbaren sind.

Anhang

Anhang 1: Luftbild (Bestandsplan)

Anhang 2: Leitungsplan Erschließung

Anhang 3: Kostenschätzung äußere Erschließung

Anhang 4: Bauungskonzept

Anhang 5: Katasterauszug

Anhang 6: Pflanzenliste



Luftbild: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen



Plangebiet

Kostenschätzung			
Objekt:	Bebauungsplan Nr. 39a		
	Wohnbebauung Manteuffelstraße		
	in Taucha		
Teilobjekt:			
	Äußere Erschließung		
Teilleistung	Kosten netto	Mehrwertsteuer 19%	Kosten brutto
Straßenbau	50.208,95 €	9.539,70 €	59.748,65 €
Mischwasserleitung	22.766,63 €	4.325,66 €	27.092,28 €
Kabelverlegung	5.406,66 €	1.027,27 €	6.433,93 €
Summe (gerundet)	78.382 €	14.893 €	93.275 €



H. Hirsch
Dipl. - Ing.

²³ Verfasser: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Tel.: 0341 1406290

Kostenschätzung Äußere Erschließung Manteuffelstraße

2

Text	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
1. Straßenbauarbeiten				
Verkehrssicherung	1	Psch	1.500,00 €	1.500,00 €
Baugelände abräumen	1	Psch	400,00 €	400,00 €
Pflasterbefestigung aufbrechen	998	m2	3,00 €	2.994,00 €
Borde aufnehmen	295	m	3,00 €	885,00 €
Boden lösen und entfernen	239	m3	8,00 €	1.912,00 €
Bodenaustausch	17	m3	16,00 €	272,00 €
Planum und Verdichtung	1076	m2	1,00 €	1.076,00 €
Anpassung Schächte und Einbauteile	1	Psch	1.200,00 €	1.200,00 €
Frostschuttschicht	201	m3	19,00 €	3.819,00 €
Schottertragschicht	23	m3	21,00 €	483,00 €
Betonpflaster Gehbahn/Überfahrten neu	449	m2	20,00 €	8.980,00 €
Betonpflaster Gehbahn vorh. Material	224	m2	14,00 €	3.136,00 €
Granitgroßpflaster Parkflächen	283	m2	23,00 €	6.509,00 €
Hoch-/ Rundbord	250	m	13,50 €	3.375,00 €
Tiefbord	480	m	12,00 €	5.760,00 €
Baum fällen	3	St	80,00 €	240,00 €
Ersatzbepflanzung Bäume	6	St	500,00 €	3.000,00 €
Baustelleneinrichtung 5%				2.277,05 €
Kleinleistungen 5%				2.390,90 €
Nettosumme Straßenbau				50.208,95 €
Mehrwertsteuer 19 %				9.539,70 €
Bruttosumme Straßenbau				59.748,65 €
2. Mischwasserleitung				
Schacht ausbauen	4	St	80,00 €	320,00 €
Steinzeugrohr DN 150 verlegen	104	m	75,00 €	7.800,00 €
Schacht kombinierte Bauweise 1-2 m DN 1000	5	St	1.300,00 €	6.500,00 €
Absturz DN 150	6	St	600,00 €	3.600,00 €
Straßenbauarbeiten	54	m2	45,00 €	2.430,00 €
Baustelleneinrichtung 5%				1.032,50
Kleinleistungen 5%				1.084,13
Nettosumme Mischwasser				22.766,63
Mehrwertsteuer 19 %				4.325,66
Bruttosumme Mischwasser				27.092,28

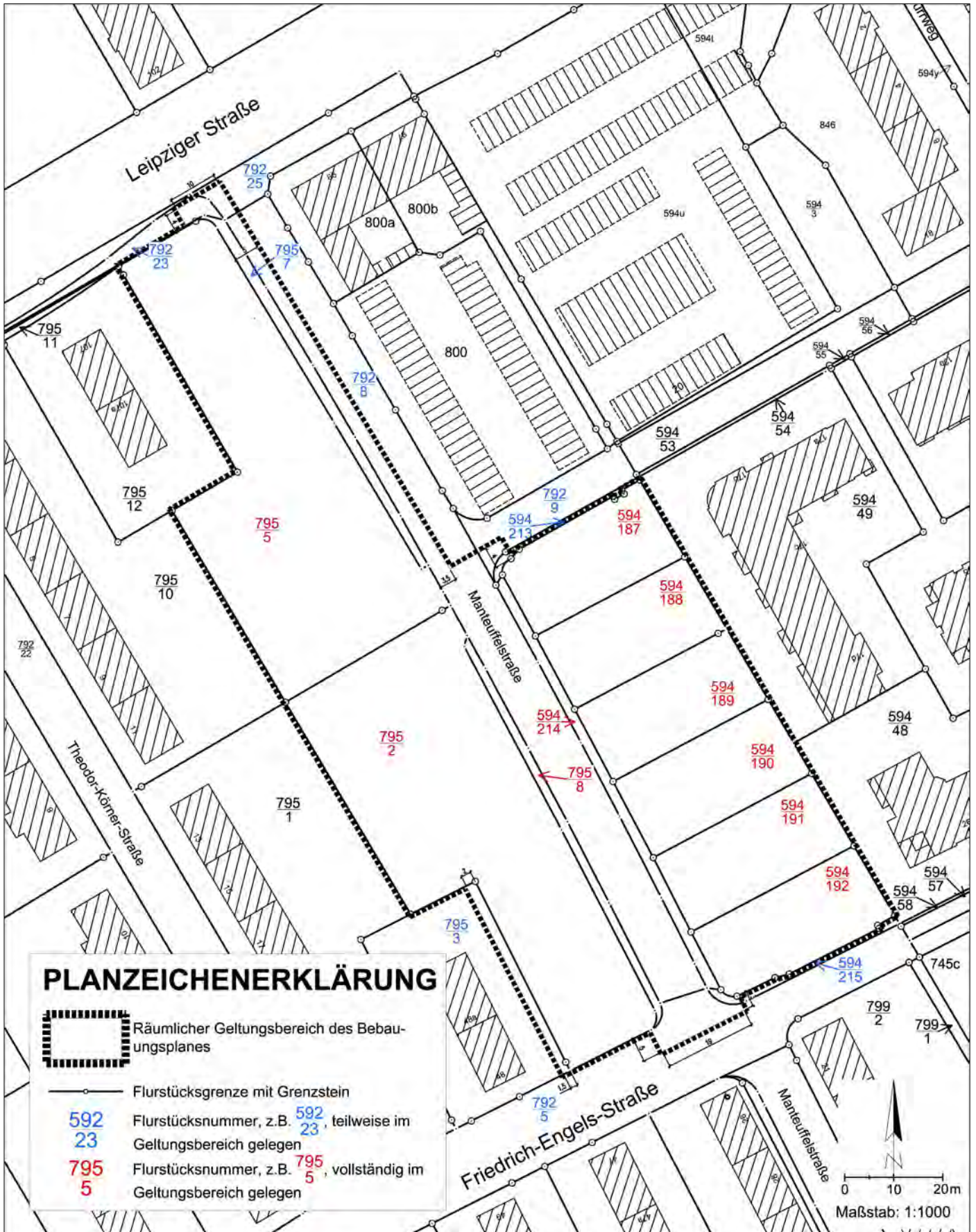
Kostenschätzung Äußere Erschließung Manteuffelstraße

3

Text	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
3.Kabelverlegung				
Umverlegung Telekom-Kabel	195	m	16,00 €	3.120,00 €
Umsetzen Schaltschrank	2	St	400,00 €	800,00 €
Kabelschutzrohre	123	m	8,00 €	984,00 €
Baustelleneinrichtung 5%				245,20
Kleinleistungen 5%				257,46
Nettosumme Kabelverlegung				5.406,66
Mehrwertsteuer 19 %				1.027,27
Bruttosumme Kabelverlegung				6.433,93



Anhang 5: **Katastrerauszug**



Anhang 6: **Pflanzenliste**

Folgende Arten werden für die Bepflanzungen empfohlen:

1) Großkronige Laubbäume:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

2) Heimische, standortgerechte Gehölze für flächige Pflanzungen

Bäume:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild- und einheimische Obstgehölze	<i>Prunus-/Malus-/Pyrus-Arten</i>

Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe (Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
heimische Rosen	<i>Rosa canina u.a.</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarze/Rote Johannisbeere	<i>Ribes nigrum/rubrum</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3) Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Deutsches Geißblatt	<i>Lonicera penclymenum</i>
Kletterrosen	<i>Rosa spec.</i>

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen in der Nähe von Gasleitungen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.