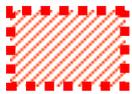




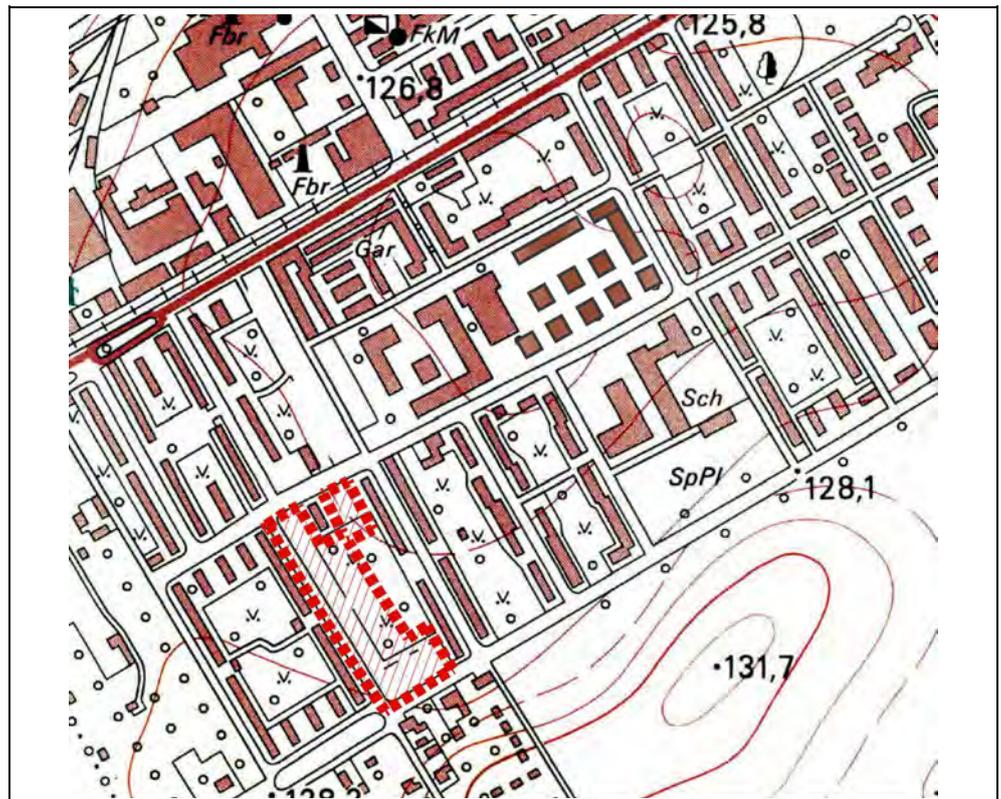
# Stadt Taucha

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39b „Kastanienhof – Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße“ (Satzung)

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

13.12.2012  
Datum/Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	3
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	4
5.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Freiflächen und ihre Nutzungen	4
5.2.	Soziale Infrastruktur	4
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	5
5.3.2.3.	Energie-, Gas-, Fernmeldeversorgung	5
5.3.2.4.	Straßenbeleuchtung	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	6
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	6
6.1.1.	Landesentwicklungsplan	6
6.1.2.	Regionalplan	6
6.1.3.	Flächennutzungsplan	6
6.1.4.	Landschaftsplan	6
6.1.5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
6.2.	Sonstige Planungen	6
6.2.1.	Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB	6
7.	Umweltbelange	7
7.1.	Einleitung	7
7.2.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	7
7.2.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
7.2.2.	Sonstige fachliche Grundlagen	7
7.3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planaufstellung	8
7.3.1.	Bestandsaufnahme	8
7.3.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.4.	Zusammenfassung	12
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	13
8.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	13
8.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	13
9.	Städtebauliches Konzept	15
9.1.	Bebauungskonzept	15
9.2.	Erschließungskonzept	16
9.3.	Grünordnerisches Konzept	16
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	17
10.2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
10.2.1.3.	Zahl der Vollgeschosse	18
10.2.1.4.	Bauweise	18
10.2.1.5.	Überbaubare Grundstücksfläche	19
10.2.1.6.	Stellung baulicher Anlagen	19
10.2.1.7.	Flächen für Garagen	19
10.2.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
10.2.1.9.	Flächen mit Leitungsrecht	20
10.2.1.10.	Fläche mit Gehrecht	20
10.2.1.11.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen	20
10.2.1.12.	Höhe baulicher Anlagen	21
10.2.1.13.	Örtliche Bauvorschriften	21
10.2.2.	Verkehrsflächen	23
10.2.2.1.	Straßenverkehrsflächen	23
10.2.2.2.	Ein- und Ausfahrten	23
11.	Städtebauliche Flächen- und Kostenbilanz	23
Anhang 1:	Luftbild (Bestandsplan)	25
Anhang 2:	Fotodokumentation	26
Anhang 3:	Bebauungskonzept	28
Anhang 4:	Kostenschätzung äußere Erschließung	29
Anhang 5:	Katasterauszug	32
Anhang 6:	Pflanzenliste	33

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ebenflächige rd. 11.397 m<sup>2</sup> 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 Norden von der Friedrich-Engels-Straße begrenzt, östlich schließen sich die Grundstücke der Wohnbebauung entlang der westlichen Seite der Manteuffelstraße an. Südlich begrenzt die Klebendorfer Straße das Plangebiet, während im Westen die Grundstücke der Wohnbebauung entlang der westlichen Seite der Theodor-Körner-Straße die Grenze bilden.

### **2. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Das bis auf ein kleineres zweigeschossiges giebelständiges Mehrfamilienhaus an der Friedrich-Engels-Straße 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 benötigt<sup>1</sup>. 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 sie gegenwärtig auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39a an der Manteuffelstraße errichtet werden, zur baulichen Erhaltung und Weiterentwicklung der „Zwick'schen Siedlung“ bei. Mit der in der gleichen Art vorgesehenen Bebauung an der Theodor-Körner-Straße fügt sich das neue Ensemble ebenso in die seit den 1930iger Jahren bestehende städtebauliche Struktur mit entwickelten Grünanlagen verträglich ein, ohne die Wohnsiedlung in ihrem Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Mit diesem Flächenrecycling 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. 39b „Kastanienhof an der Theodor-Körner-Straße“ 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“ angepassten Wohnanlage gewandelt werden.

Dabei wurden insbesondere die angrenzenden Nutzungen (u.a. durchgrüntes Siedlungsgebiet, Nahversorger, Sport- und Freizeitanlagen) berücksichtigt. Die erarbeitete planungsrechtliche Grundlage für die maßvolle Siedlungsergänzung durch die Realisierung von max. 13 freistehenden Eigenheimen hat darüber hinaus

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

### **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,

---

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

die bereits mit Wohnungen bebaut waren. Damit kam für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung, 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 m<sup>2</sup> 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 Pflanzenarten<sup>2</sup> 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	12.04.2012
Unterrichtung der Öffentlichkeit, dass die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 07/2012 am	01.07.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 07/2011 vom 01.07.2012)	11.07.2012 bis 14.08.2012
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 02.07.2012)	02.07.2012 bis 17.08.2012
Satzungsbeschluss des Stadtrates nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am	13.12.2012

## 5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

### 5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie Freiflächen und ihre Nutzungen

Der Standort Theodor-Körner-Straße zeigt sich als unbebaute Fläche. Westlich des Plangebietes befinden sich an der Westseite der Theodor-Körner-Straße gleiche Wohnblocktypen wie die abgebrochenen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wie auch östlich der Theodor-Körner-Straße an der Manteuffelstraße. Südlich besteht kleinteilige Wohnbebauung, vom Plangebiet durch die Klebendorfer Straße getrennt. Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 1 enthaltenen Luftbild ersichtlich.

Als Besonderheit verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Eckgrundstücke Theodor-Körner-/Friedrich-Engels-Straße bzw. Theodor-Körner-/Klebendorfer Straße eine Gasleitung MD 150 PE der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS), die grundbuchlich gesichert ist. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich parallel zur Fahrbahn der Theodor-Körner-Straße Telekom-Kabel<sup>3</sup>.

### 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. 450 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-Arndt-Straße 4 bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Nähe des Bebauungsplangebietes an (ca. 650 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.

<sup>2</sup> Siehe hierzu §§ 41 und 42 BNatSchG i.V.m. § 25 SächsNatSchG

<sup>3</sup> Gemäß Erschließungsplanung für den Bebauungsplan 39b vom 22.05.2012. Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

### **5.3. Technische Infrastruktur<sup>4</sup>**

#### **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 künftige Wohngebiet über die kommunalen Straßen Theodor-Körner-Straße, Friedrich-Engels-Straße und Klebendorfer Straße erschlossen.

In Bezug auf den ÖPNV ist die Straßenbahn- bzw. Buslinienanbindung sowohl in Richtung Leipzig-Zentrum als auch ins Umland zu nennen. Vom Gebiet des Bebauungsplanes sind in ca. 350 m Entfernung an der Leipziger Straße Straßenbahnhaltestellen erreichbar (Theodor-Körner-Straße). Über kurze Wege können von drei Buslinien angefahrene Haltestellen in der Manteuffelstraße und Klebendorfer Straße erreicht werden.

Zudem befindet sich in ca. 1 km Entfernung der Bahnhof von Taucha mit Anschluss an die S-Bahn und den Regionalverkehr. Außerdem ist eine neue Bushaltestelle im nördlichen Teil der Theodor-Körner-Straße geplant. 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 den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen einschließlich der Theodor-Körner-Straße 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 der in der Theodor-Körner- und Friedrich-Engels-Straße sowie Klebendorfer Straße befindlichen Mischwasserkanäle ist die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung gewährleistet. Um zu vermeiden, dass umfassende Kanalbauarbeiten am Mischwasserkanal vorgenommen werden müssen, sind die Hausanschlüsse an die bereits bestehenden Schachtbauwerke anzuschließen.

Damit die zukünftigen Grundstücke als erschlossen betrachtet werden können, sind vom Erschließungsträger im Einvernehmen mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH die Anschlüsse bis 1 m hinter Grundstücksgrenze im Bereich der öffentlichen Erschließung herzustellen. Ziel ist es, die einzelnen Grundstücke über Kleinerschließungsverträge mit den späteren Grundstückseigentümern zu erschließen.

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 einnehmen, kann in der Regel das gesamte Oberflächenwasser abgeleitet werden, hierfür ist Abstimmung mit den Kommunalen Wasserwerken nötig.
- Zusätzliche versiegelte Bereiche sind mit geeigneten Mitteln auf dem Grundstück zu entwässern bzw. gedrosselt in den Entwässerungskanal einzuleiten.
- 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.

##### **5.3.2.2. Trinkwasserversorgung**

Aufgrund der in Gehbahnen der Theodor-Körner-Straße, Friedrich-Engels-Straße sowie Klebendorfer Straße befindlichen Trinkwasserleitungen ist die Wasserversorgung für jedes Grundstück gesichert. Der Anschluss ist durch die einzelnen Grundstückseigentümer direkt bei den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH zu beantragen. Die Ausführung erfolgt dann durch das Versorgungsunternehmen bis zum Hauswasserzähler.

##### **5.3.2.3. Energie-, Gas-, Fernmeldeversorgung**

Alle aufgeführten Medien sind im Bereich der Theodor-Körner- und Friedrich-Engels-Straße vorhanden. Die durch die Eckgrundstücke Theodor-Körner- / Friedrich-Engels-Straße bzw. Theodor-Körner- / Klebendorfer Straße laufende Gasleitung verbleibt dort, weil ihre Randlege zu den genannten Straßen die Bebaubarkeit der künftigen Grundstücke nicht beeinträchtigt und damit ihre finanziell aufwendige

<sup>4</sup> Die nachfolgenden Ausführungen im Kap. 5.3. basieren auf der Zuarbeit Erschließung für den Bebauungsplan 39b vom 22.05.2012. Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

Verlegung in den öffentlichen Bereich entfallen kann.

Die in allen künftigen Grundstücken befindlichen und parallel zur Fahrbahn verlaufenden Telekom-Kabel sind in den Gehwegbereich zu verlegen sind. 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.

#### **5.3.2.4. Straßenbeleuchtung**

Eine Umverlegung vorhandener Straßenleuchten ist nicht notwendig, da im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahmen eine neue Straßenbeleuchtung errichtet wird.

### **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

#### **6.1. Planungsrechtliche Grundlagen**

##### **6.1.1. Landesentwicklungsplan**

Die geplanten überwiegend zweigeschossigen max. 13 Einfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entsprechen damit dem raumordnerischen Ziel Z 2.5.1. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)<sup>5</sup>. 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)<sup>6</sup> 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 wurde 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 wurden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch waren dessen Aussagen von Bedeutung für diese Planung.

##### **6.1.5. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet befand sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB ausgeschlossen war. Die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB schied wegen der Größe des Baugebietes von rd. 1,14 ha und fehlender Einfügekriterien für die beabsichtigte kleinteilige Bebauung aus. Deshalb musste der Standort im Hinblick auf seine neue städtebauliche Aufgabe durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderliche planungsrechtliche Grundlage überplant werden.

#### **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. Mit der am 08.12.2011 durch den Stadtrat beschlossenen 1. Änderung der Sat-

<sup>5</sup> Verbindlich seit 01.01.2004.

<sup>6</sup> Verbindlich seit 25.07.2008.

zung befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.39b nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung und unterliegt somit nicht deren besonderem Genehmigungsvorbehalt für den Fall der Errichtung baulicher Anlagen.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes leitete sich aus dieser Situation dennoch die Maßgabe ab, 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 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die dafür notwendigen Voraussetzungen waren erfüllt:

- Die Größe des Plangebietes von 1,14 ha und die laut Planung maximal zu versiegelnde Fläche von ca. 0,48 ha liegen unterhalb des im § 13a Abs. 1 BauGB angeführten Grenzwertes von 2 ha.
- Bei der Planung handelte es sich sowohl aufgrund der stadträumlich integrierten Lage um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung mit dem Ziel der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch auch eine Verbesserung der ökologischen Situation im Vergleich zur früheren Bebauung zu erwarten war.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) waren nicht zu erwarten. Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes begründete keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Unter diesen Voraussetzungen konnte die Durchführung des Planverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dabei war für das Plangebiet im Bebauungsplan-Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen bzw. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Obwohl die Umweltprüfung nicht erforderlich war, stellte die dennoch erarbeitete und nachstehend angeführte 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.

Hierbei war folgender planungsrechtlicher Sachverhalt zu beachten: Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne nach § 13a BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB).

### **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 im § 1 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 Plangebiet 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 Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder § 26-Biotope.

#### **7.2.2. Sonstige fachliche Grundlagen**

##### a) Grünordnungsplan

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 die vom Gesetzgeber vorgegebene Bewertung des Zustan-

des 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 den §§ 13 bis 18 BNatSchG darstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sind damit inhaltlich berücksichtigt und somit die Voraussetzungen nach § 6 SächsNatG erfüllt.

#### b) Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne gelten Eingriffe, die aufgrund der Realisierung des Bebauungsplanes eintreten, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich. In Bezug auf das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.39b erübrigte sich somit die Erstellung einer detaillierten verbalen sowie quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

### **7.3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planaufstellung**

#### **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 weitest möglich 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. 20 Großgehölze, meist Kastanien, ca. 60 Jahre alt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Im Anhang 2 zeigen einige aktuelle Fotos die gegenwärtige Situation des Plangebietes.

##### 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 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 vor. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs.2 SächsABG vom 31.05.1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Regionalgeologisch sind im Plangebiet oberflächennah saalekaltzeitliche Geschiebemergel und –lehme, z.T. auch durch die Saalekaltzeit abgelagerte Schluffe verbreitet<sup>7</sup>. 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/DIN EN 1997-2 empfohlen<sup>8</sup>.

Im Plangebiet stehen unter wechselnd mächtigen und meist heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllungen (ggf. Fundamente der ehemaligen Bebauung) quartäre Lockergesteine der

<sup>7</sup> Die geologischen Angaben wurden der Bodenkarte des Freistaates Sachsen, Blatt L 4710 Leipzig entnommen. Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

<sup>8</sup> Hierbei ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Freiberg (LfULG) gem. § 4 Lagerstättengesetz (Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.01 und Sächs. Gesetz- u. Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18.07.08) zu beachten.

Saale-Kaltzeit an. Das sind glazilimnische Geschiebelehme bzw. –mergel, denen in Linsen und Lagen Sande/Kiese eingeschaltet sein können. Geschiebelehme bzw. –mergel werden von glazifuviatilen Sanden/Kiesen unterlagert.

Allgemein kann den rolligen Lockergesteinen des Quartärs/Tertiärs eine Wasserführung zugeschrieben werden, im Gegensatz zu den bindigen Lockergesteinen, die als Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserhemmer zu klassifizieren sind<sup>9</sup>.

#### 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 PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)<sup>10</sup>:

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

Zur Bewertung der zu erwartenden Luftschadstoffbelastung im Wohngebiet Theodor-Körner-Straße wurden die im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig enthaltenen Karten 28 und 30 herangezogen. Diese Karten weisen für auch für das Tauchaer Stadtgebiet modellierte Jahresmittelwerte der PM<sub>10</sub> – Belastung (Karte 28) und der NO<sub>2</sub> – Belastung (Karte 30) aus.

Im Bebauungsplangebiet kann von einer durchschnittlichen Belastung in Höhe von 20 µg/m<sup>3</sup> bis 24 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> - Feinstaub sowie von NO<sub>2</sub> - Belastungen in Höhe von 20 µg/m<sup>3</sup> bis 25 µg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> bis 30 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> bzw. ca. 45 µg/m<sup>3</sup> bis > 50 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> 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 kleinen Größe 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 noch 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.

<sup>9</sup> Die vorstehenden geologischen Angaben zum Bereich, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet wurden der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 24.08.2012 entnommen.

<sup>10</sup> 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.

#### 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 strukturreicher 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.

#### h) Menschen

Das Plangebiet wurde noch bis 2005 von Menschen bewohnt. Es wird vom überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Siedlungskörper allseits begrenzt. 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.

Anders verhält es sich hinsichtlich der nicht auszuschließenden erhöhten Werten von Radonkonzentrationen in der Raumluft der künftigen Wohngebäude. Das Plangebiet liegt zwar nach dem Kenntnisstand des LfULG<sup>11</sup> in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes bezüglich eines Radonzutrittes können dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden deshalb Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentration in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m<sup>3</sup> bzw. 400 Bq/m<sup>3</sup> bei bestehenden Gebäuden<sup>12</sup>. Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das LfULG bei geplanten Wohnbauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation im Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.

#### 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.

Resultierend aus der Beteiligung der Denkmalschutzbehörden im Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“ wurde die dabei erteilte Auflage, den Wortlaut des § 20 SächsDSchG in die Planungsunterlagen zu übernehmen, auch für den Bebauungsplan Nr. 39b vorgenommen.

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.

---

<sup>11</sup>Die Aussagen und Empfehlungen zum vorsorgenden Radonschutz wurden vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) in der Stellungnahme vom 24.08.2012 zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 42 übermittelt.

<sup>12</sup>Bq = Becquerel, nach dem französischen Physiker A. H. Becquerel, gesetzliche Einheit (SI-Einheit) der Aktivität radioaktiver Substanzen: diejenige Aktivität einer Strahlenquelle, bei der sich im Mittel ein Atomkern eines radioaktiven Nuklids in einer Sekunde umwandelt: 1 Bq = 1s<sup>-1</sup> (nach Brockhaus Enzyklopädie 1987).

### **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 wurde 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 ersetzt<sup>13</sup>. 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 ein Ersatz für den im Geltungsbereich Bebauungsplanes vorhandenen Baumbestand, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Grundsätzlich werden wegen der zum Teil über 60 Jahre alten Baumgesellschaften und künftiger Hausgartengestaltung in den Privatgrundstücken Gehölzabgänge unter Beachtung der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha nicht ausgeschlossen. 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 Planung können etwa 4.750 m<sup>2</sup> Flächen versiegelt werden<sup>14</sup>. In der Realität wird sich die zu erwartende Versiegelung insbesondere durch die geplante Erweiterung der Theodor-Körner-Straße im Zusammenhang mit ihrer Umgestaltung 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.

<sup>13</sup> Hierbei ist die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Taucha zu beachten.

<sup>14</sup> Darin sind ca. 600 m<sup>2</sup> neue Straßenflächen als östliche Verbreiterung der Theodor-Körner-Straße im Zusammenhang mit deren geplanten Umgestaltung und den durch das Plangebiet führenden Fuß-/Radweg von der Manteuffelstraße zur Theodor-Körner-Straße enthalten.

#### 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 wasser-durchlässiger Bodenbefestigungen sowie durch Begrünungsmaßnahmen kann einem lokalen Temperaturanstieg bzw. der Verschlechterung der lokalen klimatischen Bedingungen im neu entstehenden Wohngebiet entgegengewirkt werden<sup>15</sup>.

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 den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten. Hinsichtlich des vorsorglichen Schutzes vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in die Aufenthaltsräume der geplanten Wohngebäude ist im Bebauungsplan die Empfehlung als Hinweis im Teil B: Text, Hinweise enthalten, bei den Wohngebäuden generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Fachbüro die radiologische Situation im Grundstück und den ev. Bedarf an Schutzmaßnahmen untersuchen und feststellen zu lassen.

#### i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung 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 reduziert, so dass gegenüber der ursprünglichen, inzwischen abgebrochenen Bebauung keine Verschlechterungen, eher Verbesserungen eintreten.

Mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Das trifft auch auf die nicht mit Sicherheit auszuschließende erhöhte Strahlenbelastung infolge von eindringenden Radon in die Aufenthaltsräume der geplanten Wohngebäude zu. Durch eine vorsorgliche Ausbildung der Wohnhäuser mit Radonschutz kann der für Radonkonzentration in Gebäuden empfohlene EU-Grenzwert für Neubauten von max. 200 Bq/m<sup>3</sup> zur Vermeidung gesundheitlicher Schäden eingehalten werden.

Ebenso erhöht sich nicht die Neuversiegelung gegenüber der früheren städtebaulichen Situation. Bei Durchführung der Planung wird auch 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.

---

<sup>15</sup> 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.

## 8. Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte durch dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.07.2012 bis 14.08.2012. Ausgelegt haben folgende Unterlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.06.2012 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 14.06.2012.

Von Bürgern und Dritten sind während der öffentlichen Auslegung des Planes Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht worden. Sie wurden wie folgt in der Planung beachtet<sup>16</sup>:

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
▪ NN 1/11.07.2012	<p><b>Bedenken gegen B-Plan, da durch gewählte Grundstückszuschnitte kein Zugang mehr zum Wäscheplatz bzw. zu den Grünflächen gewährleistet ist.</b></p> <p>→ Im Teil A: Planzeichnung des B-Planes wurden die Flurstücke 796/7 und 796/8 durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung mit einem insgesamt 3 m breiten Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet, so dass weiterhin der direkte ungehinderte Zugang zum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Wäschetrockenplatz bzw. zum mit Gehölzen durchgrüntem inneren Verweilbereich insbesondere für die Bewohner des Wohnhauses Fr.-Engels-Straße 49 und 49a (Flurstück 796/7) gewährleistet ist.</p>
▪ NN 2/18.07.2012	<p><b>Vorgabe der Dachfarben lässt kein Gründach zu, entspr. Festsetzung sollte getroffen werden.</b></p> <p>→ Die Festsetzung Nr. 2.2. im Teil B: Text des B-Planes „Dachfarben“ wurde im letzten Satz um die Worte „und begrünte Dächer“ ergänzt.</p> <p><b>Einräumung der Möglichkeit, dass Bauherren, die ein Gründach bauen, statt der vorgegebenen zwei Vollgeschosse drei Vollgeschosse errichten dürfen.</b></p> <p>→ Wegen des angestrebten einheitlichen städtebaulichen Bildes wurde diese Möglichkeit bauplanungsrechtlich nicht im B-Plan festgesetzt.</p>
▪ NN 3/12.08.2012	<p><b>Aus dem B-Plan ist nicht ersichtlich, was aus dem Trockenplatz wird, dieser wird von den Anwohnern genutzt und sollte nicht einfach „wegrationalisiert“ werden.</b></p> <p>→ Siehe Abwägung NN 1.</p> <p><b>Was passiert mit den derzeit vorhandenen Bäumen, da Baumbestand nicht zum Erhalt festgesetzt wurde?</b></p> <p>→ Die derzeit im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen Bäume werden künftig in privaten Grundstücken sein, wo sie zwar nicht als „zu erhaltend“ festgesetzt sind, wohl aber gemäß Festsetzung Nr. 1.7. „Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Teil B: Text des B-Planes bei den dort vorgegebenen Pflanzgebieten mit angerechnet werden können. Ansonsten sind gemäß dieser Festsetzung die nicht bebauten Grundstücksflächen entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.</p> <p><b>Frage nach Auflagen im Fördermittelbescheid zum Rückbau.</b></p> <p>→ Siehe Abwägung zur gleichlautenden Frage des Fachbereiches Bauwesen der Stadt Taucha im Kap. 8.2.</p>

### 8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2012. Das wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den 21 beteiligten TöB gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Gemeinde Borsdorf,
- Große Kreisstadt Delitzsch,
- GDMcom im Auftrag der ONTRANS – VNG Gastransport AG, Leipzig,
- Bundesnetzagentur,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz,
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr,

<sup>16</sup> Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils nur die Bezeichnung NN mit fortlaufender Nummer und das Datum der Stellungnahme angegeben.

- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB),
- IHK Leipzig,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Gemeinde Machern,
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZV WALL),
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Landesdirektion Sachsen,
- Stadt Leipzig,
- ZV Parthenaue.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Landesamt für Archäologie/11.07.2012	<p><b>Archäologische Funde.</b> → Die übermittelten Sachverhalte wurden 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>
MITGAS/20.07.2012	<p><b>Hinweis auf Leitungsbestand mit Bestandsschutz und entsprechende Übernahme in die Planunterlagen.</b> → Der den Geltungsbereich des B-Planes berührende Leitungsbestand ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p><b>Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Gasleitungen.</b> → Die diesbezüglichen Hinweise sind im Anhang 4 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan bereits enthalten.</p>
Landratsamt Nordsachsen/ 02.08.2012 Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung	<p><b>In „Hinweise“ nach § 9 Abs. 6 BauGB sollte der Verweis auf Baumschutzsatzung und sich ggf. daraus ergebende Genehmigungspflichten mit aufgenommen werden.</b> → Der Verweis wurde in den Absch. II. Hinweise des Teiles B: Text des B-Planes übernommen.</p>
Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)/ 08.08.2012	<p><b>Prüfung und Korrektur der Flurstücksnummern im Geltungsbereich des B-Planes erforderlich.</b> → Die Korrektur der beiden Schreibfehler bei der Nennung der Flurstücksnummern im Kap. 10.1. der Begründung erfolgte. Im Rechtsplan war diesbezüglich keine Korrektur erforderlich.</p>
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie/24.08.2012	<p><b>Aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken, es ergeht die Empfehlung die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.</b> → Die diesbezüglichen Hinweise wurden in die Begründung zum B-Plan (Kap. 7.3.1.h, 7.3.2.h und 7.4.) sowie in den Absch. II. Hinweise des Teiles B: Text des B-Planes übernommen.</p>
MITNETZ Strom/ 26.09.2012	<p><b>Geplante Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen einordnen.</b> → Diese Forderung zur Trassenwahl ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p><b>Vorhandene sowie geplante Trassen mit dazu gehörigem Schutzstreifen im B-Plan ausweisen.</b> → 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><b>Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen.</b> → Die diesbezüglichen Hinweise sind im Anhang 4 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan bereits enthalten.</p>
Fachbereich Bauwesen der Stadt Taucha eingebracht während der öffentlichen Auslage des Entwurfes des Bebauungs-	<p><b>Hinweise zur Pflanzenliste, Aufnahme von Kastanien als bestimmende Baumart in Pflanzenliste aufnehmen</b> → Die gegenüber der weißblühenden Art von tierischen Schädlingen resistenterer rotblühende Rosskastanie wurde als weitere Pflanzempfehlung in die Pflanzenliste im Anhang 4 der Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<p>planes vom 11.07.2012 bis 14.08.2012</p>	<p><b>Hinweis zu Festsetzung 1.7. geplante Hausgärten: vorgeschlagener Laubbaum schränkt gärtnerische Nutzung zu stark ein, deshalb besser nur Bepflanzung mit Obstbäumen vorgeben.</b>                      → Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.</p> <p><b>Eine Anbindung des im Plangebiet vorgesehenen Rad-/Gehweges an die Manteuffelstraße ist lt. Erschließungsplanung nicht vorhanden.</b>                      → Derzeit ist eine fußläufige Verbindung zwischen Th.-Körner-Straße und Manteuffelstraße vorhanden. Im Plangebiet wird der neu zu bauende Weg ca. 5 m nördlich vom vorhandenen Weg ausgewiesen und bindet dann an den vorhandenen Weg östlich des Geltungsbereiches des B-Planes an. Diese bestehende Weiterführung wurde im B-Plan dargestellt mit dem Hinweis, dass für diese Wegefortführung noch ein öffentliches Gehrecht grundbuchlich zu sichern ist.</p> <p><b>Hinweis auf bestehende Rückbauvereinbarungen zwischen der Stadt Taucha und dem Grundstückseigentümer, die die Verpflichtung des Eigentümers enthalten, innerhalb von 10 Jahren keinen Mietwohnungsbestand auf dem Grundstück zu errichten (Ende der Vereinbarung 07.10.2018). Festsetzung des Sachverhaltes erforderlich.</b>                      → Gemäß Rückbauvereinbarung vom 12.12.2005 (Fr.-Engels-Straße 47/47a) und 08.01.2008 (Th.-Körner-Straße 25-35 und 37-47) verpflichtet sich der Eigentümer für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahme keinen Mietwohnungsbau auf dem Grundstück zu errichten. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Vereinbarung eingehalten wird, da im B-Plan lediglich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser geplant sind.                      Eine Möglichkeit, diese Verpflichtung im Teil B: Text des B-Planes festzusetzen, ist bauplanungsrechtlich nicht gegeben. Zur Sicherheit wird die entsprechende Rückbauvereinbarung zwischen der Stadt und Grundstückseigentümer bzgl. der Kausalität zwischen B-Plan und Fördermittel ergänzt. Bei Verletzung dieses Grundsatzes sind Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.</p>

## 9. Städtebauliches Konzept

### 9.1. Bauungskonzept

Grundsätzliches Ziel des Bauungskonzeptes und der daraus abzuleitenden Festlegungen für den Bebauungsplan ist es, die beabsichtigten etwa 13 kleinstrukturierten Gebäude in das in der Umgebung vorhandene Siedlungsgefüge in angemessener Weise einzufügen. Weil das Plangebiet eine städtebaulich integrierte Lage aufweist, wurden die vorgegebenen städtebaulichen Raumkanten als Baufluchten entlang der Theodor-Körner-Straße, der Friedrich-Engels-Straße und der Klebendorfer Straße mit annähernder Lage der früheren Bebauung in Form von entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) aufgenommen.

Damit wird im Plangebiet ein erforderliches Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Fortführung der durch die nördlich angrenzenden Wohnbauten vorgegebenen Raumkanten gewährleistet. Darüber hinaus wurden 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 war die umgebende Baukörpergestaltung der „Zwick’schen Siedlung“ die Orientierung, 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 15 m (WA 3) langen Gebäude markant verstärkt.

Nur in den nördlichen und südlichen Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 darf in Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung bzw. früher bestandene Bebauung die Gebäudelänge 27,5 m nicht überschreiten.

Im Anhang 3 ist das beabsichtigte Bauungskonzept dargestellt. Danach wird mit den Gebäudetypen

der neuen Wohnbebauung ein von der historischen „Zwick'schen Siedlung“ abweichendes, aber nicht störendes Ensemble geschaffen, dass sich wiederum in unterscheidbare Gebäudegruppen untergliedern kann.

Im Gegensatz zur dominierenden Dachform und –neigung der bestehenden Bebauung dürfen entlang der Theodor-Körner-Straße die Gebäudedächer höchstens 25° Neigung aufweisen, wobei im Baugebiet WA 3 ausschließlich Flach-, Walm- und Zeltdächer zugelassen werden, um hier z.B. Stadtvillen bzw. -häuser mit abgewalmten oder flachen Dachformen zu konzentrieren. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind neben den im Baugebiet WA 3 vorgeschriebenen Dachformen auch Satteldächer zulässig, um in diesen Baufeldern eine Orientierung an die benachbarte Bebauung hinsichtlich der dort vorherrschenden Satteldächer zu ermöglichen. Deshalb ist hier auch die zulässige Dachneigung auf  $\leq 33^\circ$  erhöht worden.

Diese gestalterischen Vorschriften für die zulässigen Dachformen und zugehörigen Neigungen markieren zusätzlich die oben beschriebene städtebauliche Zäsur in architektonischer Hinsicht.

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. Erschließungskonzept<sup>17</sup>

Das Erschließungskonzept sieht vor, die Randbereiche der Theodor-Körner- und der Friedrich-Engels Straße 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.

Die Grundstücksüberfahrten sind - sofern möglich - als Doppelausfahrt gestaltet. Die Überfahrten wurden auf ein Minimum beschränkt, damit aus der verkehrsmäßigen Anbindung der geplanten Bebauung keine zusätzlichen Verkehrsgefährdungen für den Straßen- und Fußgängerverkehr auftreten.

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 Vorfahrtsregelung durch den abgesenkten Bord zur Fahrbahn eindeutig geklärt ist.

Gegenüber den Überfahrten in der Theodor-Körner-Straße entstehen im Zuge der Straßenbaumaßnahme neue Längsparkplätze. In der Friedrich-Engels-Straße ist die Anordnung von Längsparkplätzen an beiden Fahrbahnrandern geplant. Aufgrund der baulichen Gestaltung der Parkflächen kann auf eine zusätzliche Kennzeichnung durch Beschilderung verzichtet werden.

In der Klebendorfer Straße werden im Zuge des Baus der neuen Grundstückseinfahrten der Gehweg sowie zwischen Fahrbahn und Gehweg gelegene Grünflächen neu angelegt.

Die stadtechnische 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. ausführlich eingegangen. Ebenso sind dort eindeutige Aussagen zur Erschließung durch die anderen Medien getroffen worden.

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 4). Alle weiteren Details sind im Rahmen einer 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 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 erhaltenen Großholzbestandes als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken. Insbeson-

---

<sup>17</sup> Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Zuarbeit Erschließung für den Bebauungsplan 39b vom 22.05.2012. Bearbeiter: Ingenieurbüro Hirsch GbR, Lampestraße 3, 04107 Leipzig; Telefon: 0341 140629-0.

dere die für Grundstückseinfriedungen zu empfehlenden 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 umfasst vollständig die Flurstücke 792/3, 796/6 und 796/8 sowie teilweise die Flurstücke 792/1, 792/5, 796/5 und 796/7 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 fünf Baugebieten (WA 1 bis WA 4, das Baugebiet WA 2 umfasst zwei Baufelder) 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 den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 1 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 1 bis WA 4 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 1 bis WA 4 entweder kein Bedarf erkennbar, oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung in Taucha ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet in den Baugebieten WA 1 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 2 und WA 4 wird einheitlich mit 0,4 zeichnerisch festgesetzt.*

##### Begründung:

Beide Baugebiete sind entweder den in der „Zwick’schen Siedlung“ typischen kürzeren Wohnblöcken benachbart, die in der Regel als ergänzende Bauten zwischen den längeren in Zeilenbauweise angeordneten Wohnbauten eingefügt wurden, oder wiesen früher eine derartige Bebauung auf. Deshalb werden als Option zur Harmonisierung der künftigen mit der bestehenden bzw. ursprünglichen Bebau-

ung für die Baugebiete WA 2 und WA 4 im Gegensatz zur vorgesehenen kleinteiligen Bauweise im Baugebiet WA 3 längere Baukörper zugelassen, die sich an den entsprechenden Abmessungen der benachbarten bzw. früheren 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 in den Baugebieten WA 1 und WA 3 mit 0,25 zeichnerisch festgesetzt.*

Begründung:

Das städtebauliche Ziel, Einzelhäuser als Eigenheime zu errichten, die sich als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügen und damit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringern, was außerdem die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert, waren die entscheidenden Gründe zur Festsetzung der deutlich unter der zulässigen Obergrenze = 0,4 bleibenden Grundflächenzahl.

### 10.2.1.3. Zahl der Vollgeschosse

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

Begründung:

Diese Festsetzung greift die Geschossigkeit der westlich und östlich befindlichen Bestandsgebäude an der Friedrich-Engels-Straße auf, in der bereits in den 30iger Jahren des vorigen Jahrhunderts eingeschossige Gebäude regelmäßig eingefügt wurden, die heute noch vorhanden sind. Diese mit ausgeprägtem, meist ausgebauten Walmdach versehenen Häuser waren für Nahversorger und örtlich wirksame Dienstleister konzipiert. In diesen Funktionen werden sie teilweise noch immer genutzt.

Um ein derartiges Gebäude im Baugebiet WA 1 zu ermöglichen, das dann natürlich auch ausschließlich dem Wohnen dienen kann, wurde die maximal zulässige Zweigeschossigkeit nicht zwingend festgesetzt, wie das bei den anderen Baugebieten vorgesehen ist.

*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“. Eine Unterschreitung dieser zwingenden Festlegung in Form der Festsetzung 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 nur sehr unterrepräsentiert vorhanden sind (siehe oben).

### 10.2.1.4. Bauweise

*Für die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 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 des Baugebietes WA 2, mit dem deren künftige Bauwerke die nördliche und südliche Eingangssituation des die Theodor-Körner-Straße begleitenden kleinteiligen Neubaukomplexes betonen und zugleich als städtebauliche Vermittlung an die benachbarte Bebauung anpassen werden sollen. In den Baugebieten WA 1 und WA 4 sind Doppelhäuser zulässig, um entsprechend den obigen Ausführungen zur Grundflächenzahl GRZ in diesen Baufeldern die an den Standorten früher vorhandenen und für die „Zwick'sche Siedlung“ typischen kürzeren Wohnblöcke als Option zur Harmonisierung der künftigen mit der bestehenden bzw. ursprünglichen Bebauung nachzuempfinden.

Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Absichten sind für die Baugebiete WA 1, WA 2 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 zum rd. 27,5 m langen benachbarten Bestandsgebäude, aber auch zur 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 3 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 wären, die die Verwirklichung des beschriebenen städtebaulichen Zieles erschweren, sind für das Baugebiet WA 3 als abweichende Bauweise nur max. 15 m lange Wohnhäuser zulässig. Diese Festsetzung steht der Realisierung komfortabler Wohnhäuser nicht entgegen.

**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 Theodor-Körner-Straße 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 Theodor-Körner-Straße markiert werden.

Aber auch für das zwischen Bestandsgebäuden gelegene Baugebiet WA 1 ist mit der dadurch vorhandenen Raumkante, die sich nahezu vollständig auf der gesamten Länge der Friedrichs-Engels-Straße zeigt, die Festsetzung einer entsprechend geführten Baulinie geboten.

Damit wird für die Baugebiete WA1 bis WA 3 ein erforderliches Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Fortführung der durch angrenzende Wohnbauten vorgegebenen bzw. früher bestehenden Raumkanten gewährleistet.

Im südlichen Plangebiet an der Klebendorfer Straße ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine derartige städtebauliche Situation als ggf. zu beachtendes Einfügekriterium für das Baugebiet WA 4 infolge der vorgenommenen Abbrüche der früheren Wohngebäude nicht mehr gegeben. Deshalb lässt sich für die Festsetzung einer Baulinie entlang der Klebendorfer Straße kein städtebauliches Erfordernis ableiten, so dass für die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich Baugrenzen festgelegt worden sind.

Diese Begrenzungsart wurde auch für die restliche Begrenzung der Baufenster mit Baulinien vorgenommen, weil hierfür ausschließlich festgesetzte Baulinien städtebaulich nicht zu begründen 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 zu den die Baugebiete umgebenden Straßen sowie einen unmotivierten Wechsel der Firstrichtung nebeneinander stehender Eigenheime mit Sattel- oder Walmdach auszuschließen, wird die Richtung der Hauptbaukörper in den Baufenstern mit paralleler Ausrichtung zu den Straßen vorgegeben, wobei in den Baugebieten WA 1 und WA 4 entweder eine giebel- oder traufseitige Gebäudeausrichtung zulässig ist.

Damit kann im städtebaulich etwas untergeordneten Baugebiet WA 4 die Firstrichtung nebeneinander stehender Häuser mit Sattel- oder Walmdach wechseln. Das stört weder die mit der Festsetzung zur Gebäudestellung beabsichtigte städtebauliche Zusammengehörigkeit der vergleichsweise kleinen Siedlungseinheit noch das damit angestrebte harmonische 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 Bodenzone 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. Flächen mit Leitungsrecht**

*Für die an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze das Plangebiet unterquerenden Gasleitung DN 150 PE (Mitteldruckleitung) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers (MITGAS) zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]*

##### Begründung:

Das Leitungsrecht mit der geometrischen Ausdehnung des zu beachtenden Schutzstreifen der Gasleitung soll für die Gasleitung den sicheren Betrieb einschließlich Zugang für Wartung und Instandhaltung gewährleisten.

#### **10.2.1.10. Fläche mit Gehrecht**

*Die Flurstücke 796/7 und 796/8 werden durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung mit einem insgesamt 3 m breiten Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]*

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird weiterhin der direkte ungehinderte Zugang zum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Wäschetrockenplatz bzw. zum mit Gehölzen durchgrüntem inneren Verweilbereich insbesondere für die Bewohner des Wohnhauses Fr.-Engels-Straße 49 und 49a (Flurstück 796/7) gewährleistet.

#### **10.2.1.11. 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 ( $\geq 5$  Stk./10 m<sup>2</sup>) und*
- b) *mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang mindestens  $\geq 14$  cm bis 16 cm, je angefangene 150 m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> 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.

### **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.

#### **10.2.1.12. Höhe baulicher Anlagen**

*Zeichnerisch wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Baugebiet WA 1 = 127,6 m über HN<sup>18</sup> und in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 = 128,6 m über HN 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 die den Baugebieten zugeordnete Bezugshöhe = 127,0 m über HN bzw. = 128,0 m über HN, die das gegenwärtige 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.

#### **10.2.1.13. Örtliche Bauvorschriften**

##### **Traufhöhen**

*Für das Baugebiet WA 1 wird zeichnerisch eine Traufhöhe von höchstens 135 m über HN festgesetzt.*

##### Begründung:

Das Baufenster ermöglicht mit Bezug auf die westlich und östlich befindlichen zweigeschossigen Bestandsgebäude entsprechend angepasste Wohnhäuser.

*Für die Baugebiete WA 2 bis WA 4 wird zeichnerisch eine Traufhöhe von höchstens 136 m über HN festgesetzt.*

##### Begründung:

Die genannten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die mit zwingend vorgeschriebenen zwei Vollgeschossen entlang der Ostseite der Theodor-Körner-Straße und an der Nordseite der Klebendorfer Straße vorgesehenen Gebäudeensemble. Die im Gegensatz zum Baugebiet WA 1 höhere maximal zulässige Höhe für die Traufe resultiert aus den Traufhöhen der umgebenden Bestandsbauten der „Zwick'schen Siedlung“ bzw. dem dort vorhandenen höheren Geländenniveau.

##### **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:

Im Baugebiet WA 3 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 restlichen Baugebiete zusätzlich noch das Satteldach erlaubt.

Mit diesen zugelassenen Dachformen wird im Hinblick auf die dominierenden Satteldächer der Bestandsbauten in der „Zwick'schen Siedlung“ die neue Bebauung als gewollte städtebauliche Zäsur auch durch deren Dächer verdeutlicht. Dagegen wurden andere Dachformen für die Hauptgebäude explizit ausgeschlossen. 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,

---

<sup>18</sup> Höhennormal (Höhe über Normalnull [NN]) = HN + 0,16 m)

während Dachflächen aus versetzten Pultdächern ohne gemeinsamen First mit der dabei oft entstehenden „Oberlichtfensterreihe“ in der Umgebung ebenfalls nicht vorzufinden sind.

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 Nebenanlagen<sup>19</sup> 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. So ist für die städtebaulich das Plangebiet dominierenden Baufenster des Baugebietes WA 3 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. Für die anderen Baugebiete wurde zur städtebaulichen Vermittlung zwischen den zulässigen Dachneigungen im Baugebiet WA 3 und den etwa 45° geneigten Satteldächer der benachbarten Bestandsgebäude die maximale Dachneigung auf 33° erhöht.

### **Dachfarben**

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

#### 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.

Ebenso sind begrünte Dächer zulässig, die insbesondere eine verminderte und verzögerte Regenwasserableitung von den Dachflächen bewirken. Das ist angesichts des hydraulisch ausgelasteten Abwassernetzes der Stadt Taucha von Vorteil, weil generell nur so viel Oberflächenwasser aus befestigten Flächen pro Grundstück in das Netz abgeleitet werden kann, das der Menge der versiegelten Flächen der ehemaligen Bebauung entspricht.

Zusätzliche versiegelte Bereiche sind deshalb nur gedrosselt in den Entwässerungskanal einleitbar<sup>20</sup>, was die Entwässerung eines begrünten Daches ohne Drosseleinrichtung praktisch vollzieht.

### **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 Leitungsrechtes von den angrenzenden öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zur Gewährleistung des sicheren Betriebs der dort befindlichen unterirdischen Versorgungsleitung sowie deren mögliche spätere Aufnahme und Neuverlegung jederzeit ungehindert zugänglich ist.*

<sup>19</sup> Siehe Ausführungen zu den Vorschriften für die zulässigen Dachformen.

<sup>20</sup> Näheres hierzu ist im Kap. 5.3.2.1. (Entwässerung) aufgeführt.

Begründung:

Die Einfriedung des Grundstücks im Bereich des nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungsrechtes muss unterbleiben, um insbesondere den sicheren Betrieb der Gasleitung DN 150 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 Theodor-Körner-Straße und der Klebendorfer Straße, die zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke benötigt werden, sind im Bebauungsplan entsprechend ihrem gegenwärtigen Status als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Außer dem Anpflanzen von drei straßenbegleitenden Laubbäumen an der Westseite der Theodor-Körner-Straße wurden keine weiteren Aufteilungen dieser Straßen festgesetzt. Die Begründung hierfür ist im Kap. 9.2. dargelegt.

Danach müssen infolge der geplanten kleinteiligen Bebauung Randbereiche der Theodor-Körner-Straße, Klebendorfer Straße sowie Friedrichs-Engels-Straße<sup>21</sup> 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.

*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 mögliche Verkehrsgefährdungen für den Straßen- und Fußgängerverkehr in den das Plangebiet berührenden Straßen zu minimieren, ist die Anzahl der Ein- und -ausfahrten beschränkt worden.

**11. Städtebauliche Flächen- und Kostenbilanz**

Die nachfolgende Übersicht weist die aus den vorgesehenen Festsetzungen resultierenden wichtigsten Flächenanteile für den Bebauungsplan aus.

Planung	Fläche	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>	<b>6.976</b>	61,2
<b>Bauflächen</b>		
Maximal versiegelbare Flächen		
▪ Allgemeines Wohngebiet {GRZ = 0,25(4413)+0,4(4154) [+50 %]}	4.147	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsflächen (darunter 604 m <sup>2</sup> Erweiterungsfläche)	2.829	
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>4.421</b>	38,8
▪ Hausgärten	4.421	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>11.397</b>	100,0

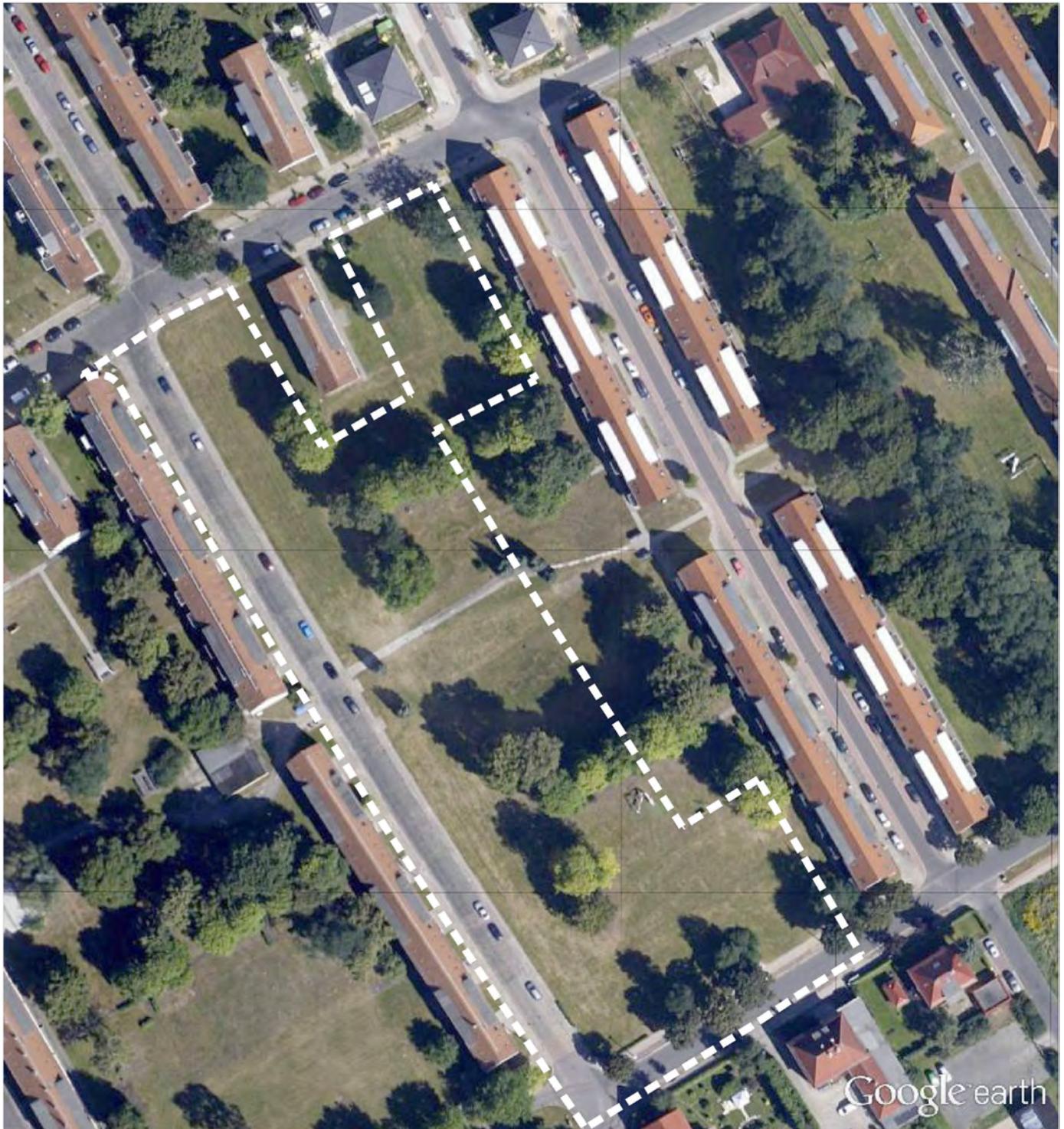
Die im Geltungsbereich für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich ausnahmslos in städtischem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig. Die Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens trägt die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WOTA). Die für die direkte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

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

<sup>21</sup> Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**Anhang**

- Anhang 1: Luftbild (Bestandsplan)
- Anhang 2: Leitungsplan Erschließung
- Anhang 3: Kostenschätzung äußere Erschließung
- Anhang 4: Bebauungskonzept
- Anhang 5: Katasterauszug
- Anhang 6: Pflanzenliste



Luftbild: Google earth

Anhang 2: **Fotodokumentation**



Blick auf das Plangebiet von der Friedrich-Engels-Straße in Richtung Süden. Rechts die westliche Bebauung an der Theodor-Körner-Straße.



Fortsetzung der südlichen Blickrichtung auf das Plangebiet entlang der Theodor-Körner-Straße.



Das südliche Ende des Plangebietes mit zum Geltungsbereich gehörenden Baumbestand.



Vom Süden (Klebendorfer Straße) in nördliche Richtung geblickt. Rechts das Plangebiet an der Ostseite der Theodor-Körner-Straße mit seinem Baumbestand. Im Hintergrund die Wohnbebauung an der Friedrich-Engels-Straße.

Anhang 3: **Bebauungskonzept**



Anhang 4: **Kostenschätzung äußere Erschließung**

Ingenieurbüro Hirsch  
 Lampestraße 3  
 04107 Leipzig

**Stand: 22.05.2012**

<b>Kostenberechnung</b>			
Objekt:	<b>Erschließungskosten B-Plangebiet "Kastanienhof"</b>		
	<b>an der Theodor - Körner - Straße in Taucha</b>		
Teilobjekt:			
Vorbemerkungen:	<b>Die Kostenberechnung enthält nicht die für Gas-, Trinkwasser-,</b>		
	<b>Energie- und Telekom-Hausanschlüsse anfallenden Kosten.</b>		
Teilleistung	Kosten netto	Mehrwertsteuer 19%	Kosten brutto
<b>Theodor-Körner-Straße</b> zw. F.-Engels-Straße und Klebendorfer Str.	3.997,67 €	759,56 €	4.757,22 €
<b>Friedrich-Engels-Straße</b> zw. Manteuffelstraße und Th.-Körner-Str.	1.305,36 €	248,02 €	1.553,38 €
<b>Erschließung B-Plan-Gebiet</b> <b>Theodor-Körner-Straße</b> zw. F.-Engels-Straße und Klebendorfer Str.	44.182,69 €	8.394,71 €	52.577,40 €
<b>Erschließung B-Plan-Gebiet</b> <b>Friedrich-Engels-Straße</b> zw. Manteuffelstraße und Th.-Körner-Str.	7.844,29 €	1.490,41 €	9.334,70 €
<b>Summe (gerundet)</b>	<b>57.330 €</b>	<b>10.893 €</b>	<b>68.223 €</b>

H. Hirsch  
 Dipl. - Ing.

**Theodor-Körner-Straße/Friedrich-Engels-Straße Taucha Erschließung B-Plan** **2**  
**Kostenberechnung**

Leistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
<b>Theodor - Körner - Straße zw. F.-Engels-Straße und Klebendorfer Straße</b>				
Überfahrten Betonpflaster	98	m2	37,00 €	3.626,00 €
Kleinleistungen 5 %				181,30 €
Baustelleneinrichtung 5 %				190,37 €
<b>Nettosumme</b>				<b>3.997,67 €</b>
<b>Mehrwertsteuer 19%</b>				<b>759,56 €</b>
<b>Bruttosumme</b>				<b>4.757,22 €</b>

**F.-Engels-Straße zwischen Manteuffelstraße und Th.-Körner-Straße**

Überfahrten Betonpflaster	32	m2	37,00 €	1.184,00 €
Kleinleistungen 5 %				59,20 €
Baustelleneinrichtung 5 %				62,16 €
<b>Nettosumme</b>				<b>1.305,36 €</b>
<b>Mehrwertsteuer 19%</b>				<b>248,02 €</b>
<b>Bruttosumme</b>				<b>1.553,38 €</b>

**Erschließung B-Plan-Gebiet Theodor-Körner-Straße  
 zw. F.-Engels-Straße und Klebendorfer Str.**

Leitungsumverlegung einschl. Neubau von Kabelschächten	1	Psch	12.000,00 €	12.000,00 €
Schmutzwasserleitung Stz DN 150	115	m	85,00 €	9.775,00 €
Schachtanschluß einschl. außenliegendem Absturz	11	St	1.500,00 €	16.500,00 €
Straßenbauarbeiten	30	m2	60,00 €	1.800,00 €

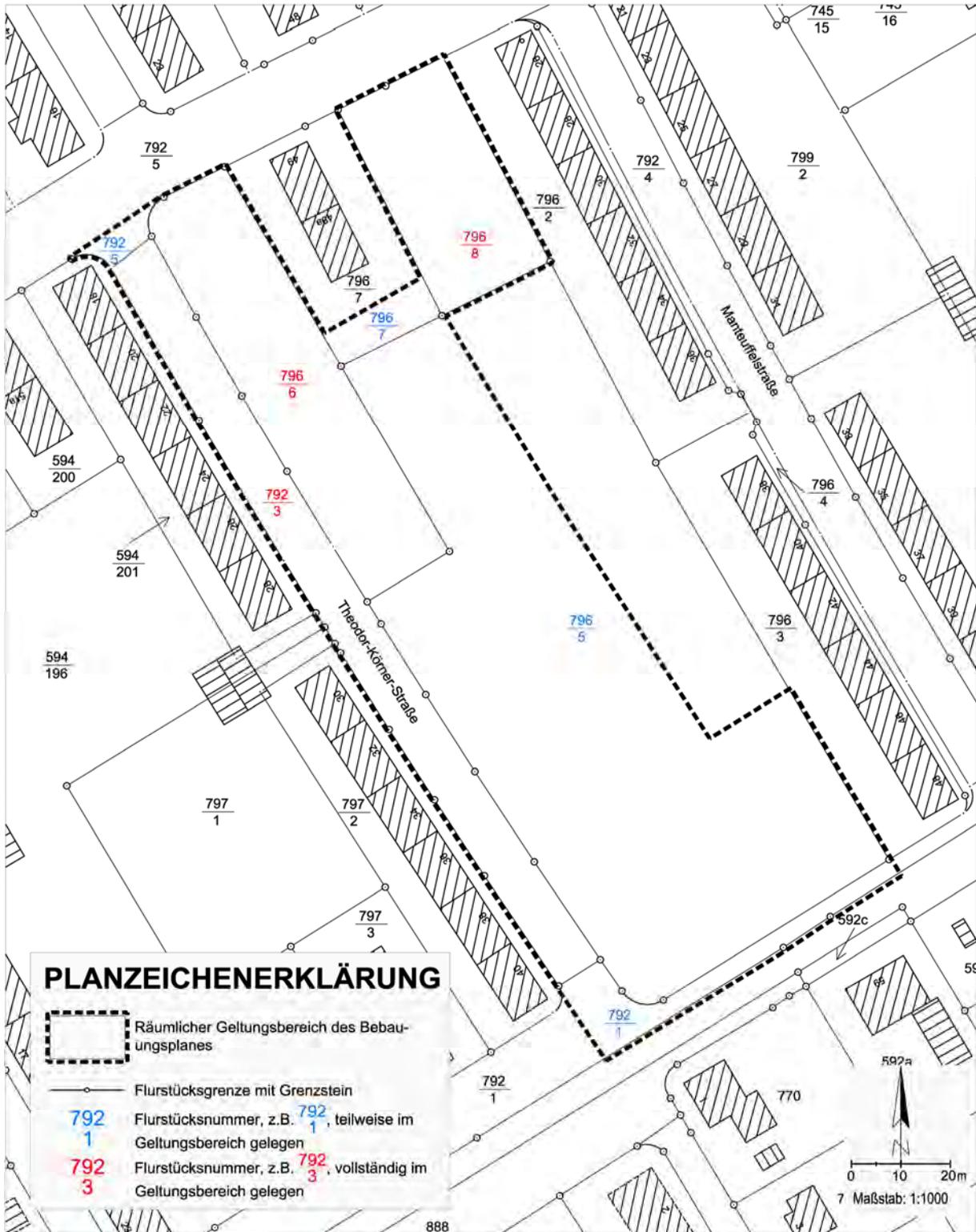
**Theodor-Körner-Straße/Friedrich-Engels-Straße Taucha Erschließung B-Plan** **3**  
**Kostenberechnung**

Leistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
Kleinleistungen 5 %				2.003,75 €
Baustelleneinrichtung 5 %				2.103,94 €
Nettosumme				44.182,69 €
Mehrwertsteuer 19%				8.394,71 €
<b>Bruttosumme</b>				<b>52.577,40 €</b>

**Erschließung B-Plan-Gebiet Friedrich-Engels-Straße  
 zw. Manteuffelstraße und Th.-Körner-Str.**

Leitungsumverlegung einschl. Neubau von Kabelschächten	1	Psch	2.500,00 €	2.500,00 €
Schmutzwasserleitung Stz DN 150	19	m	85,00 €	1.615,00 €
Schachtanschluß einschl. außenliegendem Absturz	2	St	1.500,00 €	3.000,00 €
Kleinleistungen 5 %				355,75 €
Baustelleneinrichtung 5 %				373,54 €
Nettosumme				7.844,29 €
Mehrwertsteuer 19%				1.490,41 €
<b>Bruttosumme</b>				<b>9.334,70 €</b>

Anhang 5: **Katastrauszug**



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>
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus pavia</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 carpinifolia</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.