

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49

## **"An den alten Gärtnereien"**

Arbeitsstand: 10.11.2016 / 20.02.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Bestehende Verhältnisse	6
3.1.1	Städtebau	6
3.1.2	Verkehr	6
3.1.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
3.1.4	Untergrund/Baugrund	7
<b>4.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>8</b>
4.1	Anlass der Planung	8
4.2	Ziel und Zweck der Planung	8
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>8</b>
5.0	Flächenbilanz	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise	10
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Nebenanlagen	10
5.5	Ein- und Ausfahrtsbereich	11
5.6	Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten	11
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.8	Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten	11
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	12
5.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
5.12	Örtliche Bauvorschriften	12
5.12.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	12
5.12.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	13
5.12.3	Einfriedungen	13
5.12.4	Werbeanlagen / Antennen	13
5.12.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	13
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten der Maßnahme</b>	<b>13</b>

## Anlagen

- Anlage 1: Verkehrsuntersuchung, EIBS – Entwicklungs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH, Dresden
- Anlage 2: Erläuterungen zur Erschließung, Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig
- Anlage 3: Geotechnisches Gutachten, BAUGEO, Leipzig
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau/Leipzig

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ in Taucha erstreckt sich über die beiden Flurstücke Nr. 594/211 mit ca. 13.379 m<sup>2</sup> und Nr. 594/6 mit ca. 2.903 m<sup>2</sup>. Die Größe des Plangebietes beläuft sich demnach auf ca. 1,7 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 594/210 (Lidl-Markt), 594/212 und 594/7;
- im Osten: durch Westgrenze der Flurstücke Nr. 594/26, 594/27, 594/28, 594/29, 594/33, 785 und 791;
- im Süden: durch die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 594/24, 594/23, 791 und 785;
- im Westen: durch die Ostgrenze des Flurstückes Nr. 750.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

So ist auch ein stetiges Anwachsen der Einwohnerzahlen (EW) zu verzeichnen. Mit Stand vom 01.03.2012 beläuft sich diese auf 14.485 EW. Äußerst positiv ist an dieser Stelle zu vermerken, dass Taucha eine der wenigen Städte des Landkreises Nordsachsen aber auch des Landes Sachsen insgesamt ist, welche nachweislich nicht dem aktuellen (negativen) demographischen Wandel unterliegt. Hier halten sich nach den 1990er Jahren rasanten Bevölkerungswachstums infolge Neuausweisung von Wohngebieten mittlerweile die Zugänge (Zuzug/Geburt) und die Abgänge (Wegzug/Todesfälle) nicht nur die Waage, sondern es ist in den letzten Jahren eine steigende Tendenz festzustellen (vergl. nachfolgende Tabelle 1). Bis weit nach 2020 wird eine konstante Entwicklung prognostiziert, wodurch sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll das Wohnungsangebot an diese künftigen Anforderungen angepasst und nachfrageorientiert hinsichtlich der Wohnform *Einfamilienhaus* einschließlich eines attraktiven Wohnumfeldes entwickelt werden.

Bevölkerungsbestand am Monatsende (EW = Einwohner)	Stichtag	Kalender- jahr
14.320 EW	01.01.2009	2009
14.337 EW	01.01.2010	2010
14.352 EW	01.07.2010	2010
14.378 EW	01.01.2011	2011
14.485 EW	01.03.2012	2012

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Taucha, Stadt

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Neben den besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe, Verkehr, Fremdenverkehr und Bildung weist die Stadt Taucha ebenso in dem Funktionsbereich „Freizeit/Erholung/Tourismus“ innerhalb des Verflechtungsbereiches zu anderen zentralen Orten eine wichtige Ergänzungsfunktion auf. Zu nennen sind hier insbesondere die Mehrzweckhalle, das Sport- und Freizeitzentrum, die Eisarena Taucha, das Stadtbad und die Parthenaue. Gerade letztere ist bedingt durch die ideale Anbindung an ÖPNV/SPNV als Schwerpunkttraum der Naherholungsnutzung insbesondere für das Oberzentrum Leipzig zu nennen.

Die Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralität der Stadt Taucha sowie die Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden sind somit sehr hoch und werden durch eine ausgeglichene Wohn- und Gewerbeansiedlung von der Stadtverwaltung weiter unterstützt. Konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken.

Unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen soll diesem Bedarf über das neu geplante Wohngebiet hinter dem Lidl-Markt südöstlich der Leipziger Straße, dem vorliegenden Bebauungsplan, Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der sog. „§ 34-Situation“ zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Leipziger Straße, der Friedrich-Engels-Straße, der Klebendorfer Straße und der im Rahmen des parallel zu vorliegendem Verfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ geplanten Wohnbebauung um die Richard-Bogue-Straße. Das neu geplante Wohngebiet entsteht somit innerhalb der bebauten Ortslage unter Revitalisierung brach liegender Flächen und unter Einbeziehung von Kleingärten im sog. unbeplanten Innenbereich in attraktiver und sehr gut erschlossener Lage. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungskörpers in der freien Landschaft wird somit entsprechend dem Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 vermieden.

Das neu geplante Wohngebiet fügt sich entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur am westlichen Stadtrand von Taucha ein. Ein regionalplanerischer Konflikt liegt aufgrund voranstehender Ausführungen nicht vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch in Taucha ein *behutsamer Stadtumbau* erfolgte – sowohl durch die Rückwidmung nicht aktivierter Bebauungspläne als auch durch direkten Rückbau von Wohnungen. So erfolgte durch Planänderungen eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) in den Bebauungsplänen Nr.5 „Wohngebiet Ebert Wiese“ (um 120 WE) und innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 8a „WA an der Klebendorfer Straße“ (um 50 WE) um insgesamt 170 WE. Durch die Rückwidmung des Bebauungsplanes Nr. 13a „Wohnsiedlung am Wiesenteich“ erfolgte ebenfalls eine Reduzierung um 140 WE und durch Rückwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Wohngebiet Pönitz an der Liemehnaer Straße“ erfolgte eine Reduzierung um 125 WE.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet an der Autobahn“ wurde das darin festgesetzte Mischgebiet dahingehend präzisiert, dass eine Splittung in zulässigem Wohnen und Gewerbe erfolgte. Der dem Wohnen vorbehaltene Teil ist weitestgehend bebaut (bis auf ca. 7 WE), so dass in dem nunmehr ausgewiesenen gewerblichen Bereich keine Wohnbebauung mehr möglich ist. Hier erfolgte eine Reduzierung um 150 WE, da ursprünglich Geschosswohnungsbau vorgesehen war.

Darüber hinaus ist eine weitere Aufhebung von folgenden Plänen vorgesehen:

- VEP Nr. 8 „WA am Gärtnerweg“ – 128 WE
- VEP Nr. 25 „WA Merkwitz am Park“ – 14 WE
- VEP Nr. 25 „Wohnanlage Ebertwiese“ – 86 WE

Im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Manteuffelstraße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Klebendorfer Straße) wurden 180 WE zurückgebaut. Durch die Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“ sowie Nr. 39b „Wohnbebauung Theodor-Körner Straße“ wurde Baurecht für lediglich 35 neue WE geschaffen.

Ebenfalls im Bereich der „Zwickschen Siedlung“ (Karl-Marx-Straße, Friedrich-Engels-Straße und Ferdinand-Lassalle-Straße) erfolgten Umbauten der vorhandenen Blöcke in größeren Umfang. So wurden die ursprünglich 300 WE auf 200 WE reduziert.

In der Summe erfolgte durch gezielten Stadtumbau eine **Reduzierung um 1.058 WE**. Dabei wurde der Charakter der betreffenden Stadtgebiete erhalten und durch großzügig angelegte Grünflächen sowie den Neubau von Stadtvillen sinnvoll ergänzt.

## 2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Tauchateilweise als *Wohnbaufläche (W)* und teilweise als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vor. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha im Änderungsverfahren. Er wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“, der sich ebenso parallel zum vorliegenden Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet. Im Zuge der Neubepanung soll hier straßenbegleitend die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Die verbleibenden Flächen sollen als Grünfläche/Kleingärten festgesetzt werden, auch mit der Option, einen Ersatz für die Gärten zu schaffen, welche im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes „An den alten Gärtnereien“ künftig entfallen.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Bestehende Verhältnisse**

##### **3.1.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha südöstlich des Lidl-Marktes. Es umfasst ca. 1,7 ha, ist bis auf eine Bauruine in der Mitte des Plangebietes unbebaut und wird vornehmlich als Wiese genutzt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Kleingärten. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der Lidl-Markt mit Anbindung an die Leipziger Straße. Im Nordosten und Südwesten befinden sich ebenso Kleingärten und im Südosten grenzen Wohnhäuser an das Plangebiet. Somit dominieren – abgesehen von dem Markt - in der näheren Umgebung die Wohn- und Kleingartennutzung. Die Wohnbebauung setzt sich in der weiteren Umgebung fort.

##### **3.1.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt auf die Leipziger Straße (B 87, Leipzig-Torgau), welche an die A 14 (Leipzig-Dresden) angebunden ist.

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist von der bestehenden Zufahrt/Ausfahrt aus in Richtung Südosten eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Diese soll einen Regelquerschnitt von mind. 5,90 m bzw. 6,00 m erhalten (5,50 m Fahrbahn sowie zu beiden Seiten einen 0,20 m bzw. 0,25 m breiten Sicherheitsraum), der sich in Abschnitten aufweitet, um die Anordnung zusätzlicher Besucherparkplätze innerhalb des Straßenraumes zu ermöglichen. Genaue Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zusätzlich zu der oben beschriebenen Erschließung ist eine neue Querspange zwischen den beiden neu geplanten Wohngebieten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes und den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ geplant. Hiermit soll vornehmlich dem Verkehr aus vorliegendem Plangebiet eine zusätzliche Möglichkeit zum Abfließen gegeben werden. Darüber hinaus soll hier eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger angeboten werden, die im Weiteren dann auch in Richtung Friedrich-Engels-Straße fortgeführt wird. Somit wird gerade für diese (weichen) Verkehrsteilnehmer ein sehr gutes Wegenetz sowohl innerhalb der Wohngebiete als auch eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Taucha erreicht. Diese neu geplante Querspange soll einen Regelquerschnitt von 3,50 m erhalten (Einrichtungsverkehr). Der hierzu parallel geplante Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 2,50 m geplant.

Somit ist das Plangebiet sowohl an das örtliche als auch überörtliche Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen, sowohl für den Fahrverkehr als auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Die konkrete Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sowie die Anordnung öffentlicher Parkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgt – wie bereits oben erwähnt - im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Hirsch (s. Anlage 3).

#### *Müllentsorgung*

Da der in der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch/Eilenburg geforderte Wenderadius von 12m für die Bemessung (nach RAS06) von Wendeanlagen von Lastzügen herangezogen wird, für das Abholen von Rest-, Papier- und Verpackungsmüll aber der Belastungsfall 3-achsiges Müllfahrzeug maßgebend wird, ist im vorliegenden Bebauungsplan der „Wendekreis für ein 3-achsiges

Müllfahrzeug“ nach RAS06 eingeplant worden. Diese Wendeanlage entspricht in allen Belangen der DGUV Information 214-033.

Insofern größere Fahrzeuge als das 3-achsige Müllfahrzeug das neue Wohngebiet zur Abfallentsorgung befahren müssen, z.B. zur Sperrmüll- und Weihnachtsbaumentorgung, kann im Hinblick auf einen wesentlich größeren Flächenbedarf für eine gleichartige Wendeanlage und den damit verbundenen höheren Unterhaltungskosten seitens der Stadt Taucha als späteren Straßenunterhalter toleriert werden, dass die Anwohner in diesen Sonderfällen die zu entsorgenden Gegenstände an separaten Abstellorten zum Entsorgungstag zur Abholung bereit stellen.

#### *Verkehrsuntersuchung*

In Vorbereitung der Aufstellung der beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ und Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der Wohnbebauung durchgeführt (s. Anlage 1). Im Ergebnis dieser Verkehrsuntersuchung sind keine grundsätzlichen Veränderungen der Leistungsfähigkeit der betrachteten Verkehrsanlagen zu verzeichnen. Denn da in den neuen Wohngebieten (B-Plan Nr. 49 und Nr. 50) nur rund 35 neue Einfamilienhaus-Grundstücke und eine Tierarztpraxis entstehen tritt - wie von den Fachleuten erwartet - keine maßgebliche Verkehrssteigerung in der zu betrachtenden Spitzenstunde ein.

Am Knotenpunkt B 87, Leipziger Straße / Otto-Schmidt-Straße ist jedoch sowohl im Bestand als auch im Planfall die Leistungsfähigkeitsgrenze für die Linkseinbieger aus der Otto-Schmidt-Straße und die Geradeausfahrer/Rechtsabbieger in der Zufahrt der B87 aus Richtung A14 / Leipzig fast erreicht (Sättigungsgrade 0,85 bis 0,88).

Weiterhin werden für die Linksabbieger von der B87 aus Richtung A14 / Leipzig, die Linkseinbieger aus der Otto-Schmidt-Straße sowie der Rechtseinbieger aus der Gießereistraße längere mittlere Wartezeiten und damit die Qualitätsstufe E ausgewiesen.

Am Knotenpunkt B87 / Anbindung Lidl-Markt wird für die Linkseinbieger auf die B87 in Richtung Leipzig sowohl im Nullfall als auch für den Planfall mit Wohnbebauung ebenfalls nur die Qualitätsstufe E erreicht.

Gemäß HBS sollte in der Spitzenstunde i.d.R. zumindest eine Qualitätsstufe D erreicht werden. Dies ist wie oben beschrieben jedoch bereits im Bestand nicht gegeben.

### **3.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Durch das  
Ingenieurbüro Hirsch  
Lampestraße 3  
04107 Leipzig

wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ ein Erschließungskonzept erarbeitet. Erläuterungen zur Verkehrserschließung und zu den Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser, Regenwasser, Trink- und Löschwasserversorgung, Fernmelde-, Energie und Gasversorgung sowie Straßenbeleuchtung) sind der Begründung als Anlage 3 angefügt.

### **3.1.4 Untergrund / Baugrund**

Die im Juli 2016 erfolgten Baugrunduntersuchungen der einzelnen Grundstücke liegen noch nicht vor. Ergänzungen zur Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken werden mit dem Bauantrag festgelegt.

## **4. Anlass und Planungsziele**

### **4.1 Anlass der Planung**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das unmittelbar nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ angrenzende Gebiet. Es liegt südöstlich des Lidl-Marktes und ist bis auf eine Ruine eines Wohnhauses derzeit unbebaut.

Anlass der Planung ist die hohe Bedeutung der Stadt Taucha als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Taucha neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von Taucha ist daher – wie bereits in Pkt. 2.1 ausgeführt - weiterhin hoch. Dem gegenüber stehen dagegen ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Denn konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über verzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll dieser innerörtliche Bereich als künftiger Wohnstandort entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 49 erforderlich.

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Pkt. 6 der Begründung).

### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Stadtgebietes von Taucha auszuschöpfen und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Diese innerstädtische Fläche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Mit der baulichen Nutzung der brachliegenden Flächen und unter Einbeziehung der Kleingärten soll ein Wohnquartier entwickelt werden, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner Lage, umgeben von den vorhandenen Wohngebieten südlich des Sonnenrings, an der Klebendorfer und an der Friedrich-Engels-Straße, sowie von der unmittelbaren Nachbarschaft der Kleingartenanlagen profitiert.

Bei der geplanten Neubebauung ist an maximal zweigeschossige Wohnhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern gedacht. Zugunsten einer hohen Wohnqualität wurde bewusst auf Doppelhäuser oder Hausgruppen verzichtet. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Wohnen in diesem attraktiven Wohngebiet für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich machen. Somit kann weiteres Bauflächenpotenzial im Stadtgebiet aktiviert werden. Dabei soll sich die künftige Bebauung in ihrer Kubatur und Höhe an den umliegenden Wohnhäusern orientieren.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "An den alten Gärtnereien" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



**5. Inhalte der Planung**  
**5.0 Flächenbilanz**

Für den Bebauungsplan Nr. 49 "An den alten Gärtnereien" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung (s. nachfolgende Tabelle 2):

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 14.535 m <sup>2</sup>	84 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 10.643 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 3.892 m <sup>2</sup>	
davon Flächen mit GFL	ca. 196 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	ca. 2.745 m <sup>2</sup>	16 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.554 m <sup>2</sup>	
davon öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 191 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 17.280 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tabelle 2: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

**5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden die nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 und 0,8 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Diese Maße entsprechen den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m sowie der möglichen Über- und Unterschreitung von 0,50 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Dies bezieht sich ebenso auf den über den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ benachbarten neu geplanten Wohnstandort. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,00 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke gewährleistet.

## **5.2 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung und dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ die offene Bauweise festgesetzt.

Abgeleitet aus der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sind nur Einzelhäuser zulässig. Um die Maßstäblichkeit der vorhandenen umgebenden Wohnhäuser auf zu nehmen und die Errichtung längerer Baukörper hier aus städtebaulicher Sicht von vorne herein aus zu schließen, wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maximale Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 20,00 m beschränkt.

## **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen der Baufelder zusammen mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in diesem Wohnquartier in Taucha.

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen und Stellplätze sind generell zulässig. Carports und Garagen sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine zu dicht an den öffentlichen Straßenraum heranrückende Bebauung zu vermeiden und dadurch planerisch positiven Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild der künftigen Wohnsiedlung zu nehmen. Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert wird müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

Auch die getroffene Festsetzung, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen ist, soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindern.

## **5.4 Nebenanlagen**

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

## **5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Im nordwestlichen Plangebiet sind gemäß Planeintrag zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

Mit dieser zeichnerischen Festsetzung werden die bereits heute vorhandenen Zufahrten zum LIDL-Markt und dessen Parkplatz von der neuen Zufahrtsstraße aus in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **5.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)**

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der angestrebten Charakteristik dieses neuen Wohnquartieres nicht entsprechen.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Im südlichen Plangebiet, d. h. ab den Flurstücken 594/266, 594/267 und 594/278 in Richtung Süden (s. zeichnerische Abgrenzung), sind überschüssige, gefasste Regenwasser auf dem Grundstück mittels Rigolen oder ähnlichem zu versickern. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist dies im nördlichen Plangebiet nicht möglich. Die Versickerungsfähigkeit der Böden kann mit einem Baugrundgutachten auf den einzelnen Grundstücken im Bauantrag festgelegt werden.

## **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die innerhalb des Baugebietes WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1, GFL 2, GFL3 und GFL 4) umfassen die Befugnis der Anlieger und deren Besucher, diese beschränkt öffentlichen Wege zu begehen und zu befahren und sichert somit über eine private Zufahrt die verkehrliche und fußläufige Erschließung der hier geplanten Wohngrundstücke. Darüber hinaus umfassen sie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu warten.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO muss gesichert sein, dass die betroffenen Grundstücke eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben. Eine rechtliche Sicherung liegt gemäß § 2 Abs. 11 SächsBO vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

Das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ parallel zur Leipziger Straße festgesetzte Leitungsrecht sichert die vorhandene Trinkwasserleitung TWL DN 400 AZ. Diese verläuft ebenso durch vorliegendes Plangebiet, allerdings innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

### **5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Ergebnisse der Berechnungen im Rahmen der Schallimmissionsprognose zu vorliegendem Bebauungsplan (vgl. das der Begründung als Anlage 4 beigefügte Gutachten) zeigen schließlich, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 90% des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befindet sich das geplante Wohngebiet im Wesentlichen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von  $R'_{Wres} = 30$  dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60%) ergeben sich dabei für die Fenster-Schalldämmungen Werte, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ( $R'_{W.Fenster} = 30-34$  dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt. Für die übrigen, höher belasteten Bereiche im Untersuchungsgebiet werden Werte der notwendigen höheren Fassaden-Schalldämmung ausgewiesen.

Um diesen Konflikt zu kompensieren werden Festsetzungen dahingehend getroffen, dass einerseits Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten Seite, d. h. zur östlichen Seite anzuordnen sind. Andererseits sind an den Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor wohngebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 zu treffen. Schlaf- und Ruheräume, die von Lärmimmissionen 45 dB(A) im Nachtzeitraum betroffen sind, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zur durchgrünten Wohnbebauung und zu den Kleingärten erreicht werden.

### **5.11 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodulationen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

## **5.12 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.12.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **5.12.1.1 Dächer**

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll einerseits der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen werden und andererseits soll sich darüber hinaus die geplante Neubebauung in Ihrer Dachgestaltung an die umgebende vorhandene Bebauung anlehnen und somit aus stadtgestalterischer Sicht in das vorhandene und geplante Wohnumfeld integrieren.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

#### **5.12.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Wohngebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

### **5.12.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sowie den zahlreichen Kleingärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

### **5.12.3 Einfriedungen**

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich von Kreuzungen auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an diesen Stellen gewährleistet werden.

### **5.12.4 Werbeanlagen / Antennen**

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

### **5.12.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

## Punkt 6 Umweltbericht zum Bauungsplan Nr. 49 "An den alten Gärtnereien" in der Stadt Taucha

### Inhalt Umweltbericht

Punkt 6	Umweltbericht .....	14
6.1	Einleitung .....	15
6.1.1	Lage im Raum .....	15
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen .....	15
6.1.3	Baumschutzsatzung der Stadt Taucha .....	16
6.1.4	Historische Entwicklung .....	17
6.1.5	Denkmalschutz.....	17
6.2	Landschaftsökologische Grundlagen / Bestandsaufnahme .....	17
6.2.1	Abiotik.....	17
6.2.2	Flora .....	19
6.2.3	Mensch.....	20
6.3	Planung.....	20
6.3.1	Boden .....	21
6.3.2	Geothermie, Ver- und Entsorgung .....	22
6.3.3	Regenwasser .....	22
6.3.4	Klima / Luft .....	23
6.3.5	Mensch.....	24
6.3.6	Arten und Biotope, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	24
6.3.7	Landschaftsbild und Erholung .....	27
6.3.8	Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen .....	27
6.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	28
6.4.1	Textliche Festsetzungen .....	28
6.4.2	Hinweise.....	29
6.5	Schlußbemerkungen.....	31
6.6	Literatur & Quellen .....	34
6.7	Baumkataster .....	35
6.8	Pflanzlisten.....	36

### Anlagen

DOP mit Baumkataster	1:1.000
DOP mit Versiegelung	1:1.000
Grünordnerische Maßnahmen	1:1.000

### 6.1

## 6.2 Einleitung

### 6.2.1 Lage im Raum

Die Kleinstadt Taucha liegt 10 km nordöstlich von Leipzig im Landschaftsschutzgebiet Partheaue. Durch die unmittelbare Lage am Rande der Großstadt zählt Taucha zum Ballungsgebiet von Leipzig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 594/211, Nr. 594/232, Nr. 594/233 teilweise und Nr. 594/23 teilweise mit 1,76 ha. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Taucha, und wird vom LIDL-Markt im Norden, Wohnbebauung an der Robert-Blum-Str. im Osten und der Klebendorfer Str. im Süden sowie Kleingärten begrenzt.

Die Erschließung erfolgt von der Leipziger Str. (B87), über eine bestehende Zufahrt östlich des LIDL-Markes, als Stichstraße mit Wendehammer. Eine Querspange zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ ist geplant. Diese Verbindung wird für Fußgänger und Radfahrer nach Osten zur Friedrich-Engels-Straße fortgeführt.

In fußläufiger Entfernung liegen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, eine Kletterhalle für Kinder, die Eisarena Taucha und Haltestellen des ÖPNV.

### 6.2.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten Bereich sind in § 1 BNatSchG festgeschrieben. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in § 2 (1) BNatSchG benannt. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in § 1 BauGB geregelt, § 1a BauGB regelt die Abwägung umweltschützender Belange.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in § 1 BauGB geregelt, § 1a BauGB regelt die Abwägung umweltschützender Belange. Grünordnerische Belange werden insbesondere durch § 9 (1) BauGB Nr. 10, 15, 18, 20 und 25 festgesetzt und erlangen durch Festsetzung im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH- relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen. Weitere Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) werden durch die untere Naturschutzbehörde nicht erhoben. (STELLUNGNAHME LANDRATSAMT NORDSACHSEN 7.7.2016)

Der Boden ist als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen (§§ 7-8 Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz des Freistaates Sachsen).

Das mittels Beschluss 13-3/63 des Rates des Bezirks Leipzig vom 15.02.1963 (Mitteilungsblatt BT und RdB Leipzig Nr. 2) und Beschluss 68/VIII/84 des BT Leipzig vom 20.09.1984, zuletzt geändert durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 27.06.2008 (SächsGVBl. S. 501) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „**Parthenaue-Machern**“ umgibt Taucha. Eine Verordnung zu diesem Gebiet liegt nicht vor. Der bebaute sowie der unbebaute Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind per Gesetz nicht Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nach dem **Regionalplan Westsachsen 2008** gehört dieser Bereich von Taucha zu den urbanen Landschaften, welcher von der Autobahn A14, der Bundesstraße B87 und der Staatsstraße nach Engelsdorf eingefaßt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Taucha „An den alten Gärtnereien“ tangiert weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete nach § 8 Abs. 7 Satz 1

Nr. 1 + 2 Raumordnungsgesetz. Regionalplanerische Konflikte hinsichtlich Umwelt- und Naturschutz sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im seit 01.04.2008 rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Taucha teilweise als *Wohnbaufläche (W)* und teilweise als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha befindet sich im Änderungsverfahren und wird in diesem Bereich angepasst.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche **Bauleitplanung** vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ der Stadt Taucha befindet sich im Verfahren.

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ an, welcher sich ebenso im Verfahren befindet. Im Zuge der Neuplanung soll dort straßenbegleitend die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Auf 1.350 m<sup>2</sup> sollen als Grünfläche / Kleingärten festgesetzt werden, um Ersatz für Gärten zu schaffen, welche im Bebauungsplan Nr. 49 künftig entfallen. Der Kleingärtnerverein "Glück Auf" e.V. Taucha untersteht mit seiner Anlage dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes. Von 13 betroffenen Kleingärten hatten im Juli 2016 sieben die Nutzung aufgegeben oder bereits Ersatz gefunden. Ein Kleingärtner bewirtschaftet vier Parzellen. Die beiden südlichen Parzellen werden als Gärten von den Häusern in der Klebendorfer Str. genutzt. Auf Flurstück Nr. 750 befinden sich 26 Parzellen des Vereins. Die Anbindung des geplanten Wohngebietes „An den alten Gärtnereien“ an die Richard-Bogue-Straße quert zwei Gärten im Bebauungsplangebiet Nr. 50, für die ein Flächenausgleich direkt angrenzend erfolgen kann. Von sechs Gärten, die tatsächlich entfallen können auf 1.350 m<sup>2</sup> vier bis fünf ausgeglichen werden.

### 6.2.3 Baumschutzsatzung der Stadt Taucha

Gemäß § 1 (Schutzzweck) der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha, dient der Baum- und Gehölzbestand im Territorium der Stadt Taucha der Lebensqualität ihrer Einwohner, dem Natur- und Umweltschutz. Es gilt, den Baum- und Gehölzbestand artgerecht zu pflegen und die Lebensbedingungen so zu erhalten, dass dessen gesunde Entwicklung und Fortbestand langfristig gesichert bleiben.

Gemäß § 2 (2) sind geschützte Gehölze im Sinne dieser Satzung:

1. Bäume mit einem Stammumfang von 30 Zentimetern und mehr, gemessen in einem Meter Höhe vom Erdboden aus. (Bei mehrstämmigen Bäumen ist der Stammumfang nach der Summe der Stammumfänge zu berechnen. Liegt der Kronenansatz niedriger, so ist der Stammdurchmesser unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend);
  2. Alleen und einseitige Baumreihen unabhängig von Art und Stammumfang, (Straßenbepflanzungen stellen keine Alleen im Sinne dieser Satzung dar);
  3. Sträucher von mindestens 4 Meter Höhe oder mit mindestens einem Trieb ab 30 Zentimeter Stammumfang über dem Erdboden;
  4. Hecken im Innenbereich, § 34 Baugesetzbuch (BauGB), ab 10 Meter Länge und 0,50 Meter Breite, im Außenbereich, § 35 BauGB, ab 5 Meter Länge und 1 Meter Breite;
  5. Pflanzungen, die aufgrund von Anordnungen nach § 9 dieser Satzung sowie aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften, insbesondere nach Maßgabe von fortgeltenden Entscheidungen auf Grundlage früherer Fassungen der Gehölzschutzsatzungen angelegt wurden, unabhängig von Alter, Größe, Art und Stammumfang, bei Hecken und Sträuchern unabhängig von ihrer Höhe, Breite bzw. Länge;
  6. Rank- und Klettergehölze mit einer Höhe von mehr als 3 m oder einer bedeckenden Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup>.
- (3) Geschützt sind nicht nur die oberirdischen Teile der in Absatz 2 aufgeführten Gehölze, sondern auch deren Wurzelbereiche.



## 6.2.4 Historische Entwicklung

Taucha wird 974 erstmals urkundlich erwähnt. Um 1170 erhält der Marktflecken unter dem Namen "Tuch" städtisches Recht. Als Ausdruck der städtischen Selbständigkeit lässt 1220/21 Erzbischof Albert von Magdeburg für die Stadt eine Stadtkirche, ein festes Schloss und eine Stadtmauer bauen. Um 1282 wird das Schloß zerstört. Während des 30jährigen und des 7jährigen Krieges im 17. und 18. Jahrhundert wird Taucha durch Brände, Plünderungen und Pestepidemien mehrfach heimgesucht. Während der Völkerschlacht selbst bleibt Taucha von den eigentlichen Kampfhandlungen weitgehend verschont. Mit der Erstarkung des Bürgertums wird 1840 der erste Stadtrat gewählt. Zu den wichtigsten Neuerungen gehören der Neubau der Schule an der Kirche 1840, die Eröffnung der Bahnlinie Leipzig-Eilenburg 1874, der Bau der Chemischen Fabrik Taucha 1888, der Bau des Krankenhauses am Stadtpark 1890/91, die Einweihung des Tauchaer Stadtparks und die Errichtung des Elektrizitätswerkes 1898. Mit dem Bau der ersten Wohnanlage des Leipziger Spar- und Bauvereins beginnt 1900 die Erweiterung des Tauchaer Stadtgebietes. Gebaut werden u.a. die Bürgerschule (1905, heute Geschwister-Scholl-Gymnasium), die Eröffnung der Straßenbahnlinie (1927), das Anlegen der beiden Schöppenteiche (1929/32), der Bau der Autobahn Leipzig-Halle mit Anschluss Tauchas (1933-39) und der Baubeginn für die Mitteldeutschen Motorenwerke (1935). 1920 erfolgt die Vereinigung des selbstständigen Rittergutbezirkes mit dem Stadtbezirk, 1934 werden Cradefeld und Graßdorf, 1937 Dewitz / Döbitz und Plöstitz eingemeindet. Die Einwohnerzahl Tauchas steigt auf 22.799 im Jahr 1944. Darunter sind viele Aussiedler und Flüchtlinge sowie ausländische Fremdarbeiter. Durch die Luftangriffe im 2. Weltkrieg erleidet Taucha relativ geringe Schäden, am stärksten sind die Mitteldeutschen Motorenwerke betroffen. Durch die Eingemeindungen nach Bürgerentscheiden von Pönitz (1991), von Merkwitz und Seegeritz (1992) sowie durch umfangreichen Wohnungsneubau nimmt die Einwohnerzahl vom Tiefstand 1990 (11.200) wieder auf ca. 14.800 (in 2000) zu. Seit der Verwaltungsreform in Sachsen 2008 gehört Taucha zum Landkreis Nordsachsen. (AUS: [WWW.TAUCHA.DE](http://WWW.TAUCHA.DE))

Um 1800 wurde das gesamte Plangebiet landwirtschaftlich genutzt, die Leipziger Straße führte von Taucha nach Leipzig (MEILENBLÄTTER VON SACHSEN, BERLINER EXEMPLAR). Um 1941 wurde das Plangebiet bereits gärtnerisch genutzt und war mit wenigen Gebäuden der Gärtnerei bebaut (MESSTISCHBLATT 11, Leipzig-Ost 1935) Später wurden Kleingärten eingerichtet (TK25 DDR-Ausgabe Staat von 1985). Die gärtnerische Nutzung war nach 1990 nicht mehr wirtschaftlich und wurde aufgegeben.

## 6.2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch o. g. Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Die bauausführenden Firmen für Rückbau-, Abbruch- und Erdarbeiten sind auf die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## 6.3 Landschaftsökologische Grundlagen / Bestandsaufnahme

### 6.3.1 Abiotik

Naturraum: Taucha liegt in den sächsischen Lößfeldern im Leipziger Land. Das Relief ist eben bis auf anthropogene Aufschüttungen südlich des LIDL-Markts und in der Mitte des Plangebietes.

Die Geländeoberkante (GOK) im Untersuchungsgebiet fällt von Nordwesten nach Südosten und schwankt zwischen 126,7 bis 129,2 m NN. (BAUGEO 2015)

Geologie: Das Plangebiet liegt im Bereich der „Tauchaer Eisrandlage“. Der geologische Untergrund sind Geschiebemergel und -lehm der saalezeitlichen Grundmoräne (Bruckdorfer Vorstoß), welche durch eine geringmächtige Lößschicht überdeckt sein kann. (GEOLOGISCHE KARTE DER EISZEITLICH BEDECKTEN GEBIETE VON SACHSEN, BLATT GK50-2565 LEIPZIG, LFUG 1996)

Aufgrund der Vornutzung ist oberflächennah mit Auffüllung wechselnder Mächtigkeit zu rechnen. Die Ablagerungen der Saalekaltzeit werden durch die Grundmoräne (Geschiebelehm/-mergel) der 2. Saalekaltzeit gebildet, die durch Schmelzwassersande der Nachschüttbildung der 1. Saalekaltzeit (GWL 1.4) unterlagert ist. Die Mächtigkeit der Grundmoräne nimmt von Norden nach Süden hin ab, so dass die Schmelzwassersande des GWL 1.4 im Süden oberflächennah auftreten können. Unter den Schmelzwassersanden des GWL 1.4 folgt Geschiebelehm/-mergel der 1. Saale-Grundmoräne, unterlagert von Sanden und Kiesen des GWL 1.5. Die Quartärbasis ist bei 100 bis 105 m NN zu erwarten. (BAUGEO 2015)

Die Böden im Plangebiet wurden gärtnerisch genutzt und sind anthropogen überformt. In den gärtnerisch genutzten Bereichen haben sich Hortisole (YO/eLL) entwickelt. Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des Bodenschutzes.

Der Oberboden ist 40 bis 50 cm mächtig. Bei der angetroffenen, 20 bis 90 cm mächtigen Auffüllung handelt es sich um aufgefüllten Oberboden (BS2 + BS3) oder um eine Wegbefestigung (BS1). Lößlehm wurde mit den Aufschlüssen BS1 und BS9 erkundet. Er wird aufgrund seiner geringen Dicke (25 bis 70 cm) und lokalen oberflächennahen Verbreitung in der weiteren Bearbeitung vernachlässigt. Schmelzwassersande wurden im Rahmen der Erkundung sowohl im Geschiebelehm/-mergel eingelagert, als auch als GWL 1.4 unterhalb des Geschiebelehms /-mergels in größerer Mächtigkeit (bis 4,6 m) aufgeschlossen. Der Geschiebelehm/-mergel nimmt in seiner Mächtigkeit von Norden nach Süden hin ab, so dass in den Aufschlüssen BS 3, BS 5, BS 7 und BS 9 kein Geschiebelehm/-mergel oder nur noch eine geringmächtige Schicht Geschiebelehm/-mergel angetroffen wurde. (BAUGEO 2015)

Altlasten: Das vom Vorhaben betroffene Gebiet ist nach dem im LRA Nordsachsen vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs.1 i. V. m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. (STELLUNGNAHME LANDRATSAMT NORDSACHSEN 7.7.2016)

Bei der organoleptischen Bemusterung des Bohrgutes wurden nur Auffälligkeiten für die Tragschicht im Bereich der derzeitigen Zufahrt festgestellt. Alle weiteren gewonnenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig. Nach den Ergebnissen der abfallfachlichen Untersuchungen und der organoleptischen Bemusterung besteht für die gewachsenen Böden kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen. (BAUGEO 2015)

Wasser: Taucha wird von der Parthe entwässert, welche in Leipzig in die Weiße Elster mündet. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, es besteht keine Überschwemmungsgefahr.

Im Rahmen der Erkundungen vom 19.10. und 13.11.2015 wurde in zwei von 9 Aufschlüssen kein Grundwasser angeschnitten. Bei den übrigen Aufschlüssen schwankte der Grundwasseranschnitt zwischen 122,43 und 123,85 m ü NN, 4 bis 5 m unter Geländeoberkante. Der Ruhewasserstand lag bei 3 bis 4,3 m unter Geländeoberkante. Bei den gemessenen Grundwasserständen handelte es sich überwiegend um gespannte Grundwasserverhältnisse in den Schmelzwassersanden des GWL 1.4. Aus Grundwasserstandsmessungen an Grundwassermeßstellen aus der Umgebung kann für das Untersuchungsgebiet ein Grundwasserschwankungsbereich von 2,00 bis 2,20 m in den letzten 20 Jahren abgeleitet werden. Zum Zeitpunkt der Erkundung kann von einem mittleren Grundwasserstand ausgegangen werden. Deshalb ist von höchsten Grundwasserständen von 125,0 bis 125,4 m NN auszugehen. Dies entspricht einem minimalen Grundwasserflurabstand von 1,30 m im Norden und 3,80 m im Süden des Untersuchungsgebietes. In diesem Tiefenbereich wurde in den Aufschlüssen BS 1, BS 2, BS 4, BS 6 und BS 8 Geschiebelehm/-mergel weicher bis steifer Konsistenz erkundet. Die Konsistenz ist höchstwahrscheinlich auf die Grundwasserstandsschwankungen zurückzuführen. Neben den Grundwasserständen im GWL 1.4 kann in den im Geschiebelehm/-mergel eingelagerten Schmelzwassersanden infolge von versickerndem Oberflächenwasser Schichtenwasser auftreten. Die Schichtenwasserstände im Boden schwanken in Abhängigkeit von den auftretenden Niederschlägen. (BAUGEO LEIPZIG 2015)

**Klima:** Das Subkontinentale Binnenlandklima in der Leipziger Tieflandbucht ist durch den Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten bestimmt. Von 1961-1990 lag der Vegetationsbeginn (Beginn der Apfelblüte) um den 25. März (von 1991-2005 um den 9. März) die Dauer der Vegetationsperiode bei 212 Tagen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9°C, die mittlere Sommertemperatur bei 16°, im Winter bei 2°C. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 700 mm, Die klimatische Jahres-Wasserbilanz ist mit 100 mm insgesamt positiv, im Sommer entsteht ein Wasserdefizit. (AUS: KLIMAATLAS SACHSEN LfULG 2009)

Meteorologische Meßstationen des deutschen Wetterdienstes stehen in Gordemitz, an der Autobahn bei Taucha und in Leipzig-Mockau.

**Luft:** Die nächsten Luftmeßstellen stehen in Leipzig, eine Luftreinmeßstelle auf dem Collm. Für Taucha lagen 2014 die Jahresmittelwerte für die Ozonkonzentration bei 45-50 µg/m<sup>3</sup>, NO<sub>2</sub> um 15-20 µg/m<sup>3</sup>, die Feinstaubbelastung PM10 bei 20-24 µg/m<sup>3</sup>. (LfULG 2014)

Taucha gehört zum Peripheriebereich des gut durch grünen Stadtrands, wobei die Autobahn BAB14 und die B87 einen deutlich negativen Einfluss auf die Umgebung haben, insbesondere die NO<sub>2</sub> und die Feinstaubbelastung. Infolge der erhöhten Verkehrsfrequenz zur Hauptverkehrszeit auf der nördlich des LIDL-Marktes angrenzenden Leipziger Str. (B87) und auf der westlich verlaufenden BAB14 besteht eine Vorbelastung mit Stickoxiden, Lärm und Staub im angrenzenden Gebiet. Bei der Begehung am 11.7.2016 von 10 bis 13 Uhr gab es ein leichtes Hintergrundrauschen der Autobahn, die B87 wurde durch die abschirmende Wirkung des LIDL-Marktes nicht gehört.

Das Baugebiet ist zum LIDL-Markt und Parkplatz durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Die rechtliche Sicherung dieser Schallschutzwand erfolgt im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens zur Erweiterung des LIDL Marktes.

Durch die lockere Bebauung mit umgebenden Gärten ist für das Plangebiet insgesamt ein bioklimatisch günstiges Kleinklima anzunehmen.

### 6.3.2 Flora

Die **Potentielle natürliche Vegetation** im Plangebiet ist ein typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald im Komplex mit grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald (BASTIAN 1994). Im Plangebiets liegen keine nach § 30 BNatSchG oder §21 SächsNatSchG geschützten Biotope.

Das Plangebiet wurde am 11.7.2016 begangen. Die Zufahrt ist bis zu den Einfahrten zum LIDL-Markt gepflastert (vollversiegelt). Im weiteren Verlauf ist die Zufahrt im Bestand geschottert und mit trittresistenten Arten der Ruderalvegetation bewachsen. Vollversiegelt sind die alten Gebäude der Gärtnerei sowie die Datschen mit Nebenanlagen. Die Wege zwischen den Kleingärten sind geschottert.

Südlich des LIDL-Marktes hat sich eine Brombeer-Goldruten-Brennesselflur entwickelt, welche im Juli 2016 bis zum alten Wohnhaus der Gärtnerei vollständig gemäht und eben war. Zwischen der Ruine des Wohnhauses und den Kleingärten steht eine ruderale Hochstaudenflur mit Brombeere, Kanadische Goldrute, Großer Brennessel und Gehölzen, im Süden von Essigbaum (Rhus) dominiert. Im Untergrund dieser reliefierten Fläche befinden sich Bauschuttreste, sowie Kompost und Abfälle der Kleingärtner. Bei den Beräumungsarbeiten wurden zudem Fundamente und Mauern freigelegt, was als Versiegelung bilanziert wird.

Östlich der verlängerten Zufahrt wird ein Teil der Fläche gärtnerisch vom angrenzenden Wohnhaus genutzt, mit Zierrasen, Süßkirschbaum, Pflaume, Blau-Fichte und Nebengebäuden. Der außerhalb des Plangebietes liegende Zuweg zur Friedrich-Engels-Str. wird als Blumen- und Gemüsebeet genutzt, am Rand steht ein junger Walnußbaum.

Südlich der Friedrich-Engels-Straße und östlich der alten Gärtnerei standen acht Laubbäume (überwiegend Obst) welche im Winter 2015-16 gefällt wurden aber auf dem Luftbild 2015 noch gut zu sehen sind. Die Fällarbeiten sind als Vorbereitung der Baufeldräumung erfolgt und werden daher in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit betrachtet. Die Fläche ist als Grünland frischer Standorte anzusprechen.

Sieben Kleingärten wurden im Zuge der Baufeldräumung aufgegeben, zwei werden von den Wohnhäusern an der Klebendorfer Straße genutzt. Im Juli 2016 wurden sechs Kleingärten noch bewirtschaftet. Alle Kleingärten haben artenreiche Blumenrabatten, Nieder- und Mittelstammobst, zwei Wachholder und nur wenige Thujahecken. Der „Vereinsplatz“ wird von 34 eng stehenden Fichten eingenommen, im Untergrund wächst Efeu und Brennessel. Zur Gärtnerei hin stehen zwei Birnbäume und Laubgehölze. Hier liegt besonders viel Müll und Gehölzschnitt. Das angrenzende Gärtnereigebäude ist mit wildem Wein bewachsen.

Einzelbäume (Obst, Walnuß, Fichte) sind im Baumkataster erfaßt, Niederstammobst und Sträucher nicht.

### 6.3.3 Mensch

Betrachtet werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Taucha. Zu den Stoßzeiten ist der Verkehrslärm auf der Leipziger Str. (B87) eine Vorbelastung, welche durch die abschirmende Wirkung des LIDL-Marktes sinkt.

Die Gärten bieten Spiel- und Erholungsraum für die Anwohner. Sinneseindrücke durch Vogelgezwitscher oder Schmetterlinge werden erholungswirksam wahrgenommen. Schutzbedürftige Wohnnutzungen grenzen an das Plangebiet an. Für spielende Kinder sind Ruderalflächen interessant, hier besteht die Möglichkeit Brombeeren zu sammeln, Schmetterlinge zu beobachten oder sich in den Hochstauden zu verstecken. Zwischen der Fichtengruppe und einem alten Gärtnereigebäude habe sich Kinder eine Höhle gebaut.

Das Plangebiet hat im Bestand eine mittlere Wertigkeit für Naturerleben, Ortsbild, Erholung und Spiel.

## 6.4 Planung

Aus der in Kap. 2 behandelten Bestandserhebung und –Bewertung der landschaftsökologischen Grundlagen werden aus Sicht der Umweltvorsorge, des Naturschutzes und der Landschaftspflege allgemeine Ziele abgeleitet. Leitziel für die Naturraumpotentiale ist die Funktionsfähigkeit natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Ergänzt werden Ziele, welche bei Verwirklichung des Bauvorhabens notwendig werden. Der Mensch wird als Gegenstand ökologischer Betrachtung neben Belangen des Naturhaushalts gleichrangig berücksichtigt.

**Kurzfristige Belastungen** für den Naturhaushalt gehen von Baustellenverkehr und -einrichtungen aus, mit Lärm- und Schadstoffemission, Abschieben von Oberboden und Beseitigung von Vegetation auf Teilflächen. Besonders wichtig ist der Grundwasserschutz vor wassergefährdenden Stoffen, z.B. durch lecke Baumaschinen.

Der erhöhte Verbrauch von Strom und Trinkwasser, Lärm- und Schadstoffemission durch vermehrten Autoverkehr und Hausbrand sind **betriebsbedingte Auswirkungen** der geplanten Bebauung.

**Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen** des Naturhaushalts sind vor allem Flächeninanspruchnahme durch die Erschließungsstraße, Baukörper und Nebenanlagen, verbunden mit dem dauerhaften Verlust von gewachsenem Boden, Grundwasserneubildungsfunktion und Vegetation.

Schutzgegenstand der Eingriffsregelung ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild (§ 8 SächsNatSchG). Entsprechend § 2 NatSchAVO sind bei der Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffs mit dem geplanten Endzustand zu beurteilen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird über die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie Klima/Luft und ihre spezifischen Funktionen im Naturhaushalt abgebildet. Das Landschaftsbild resultiert aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

Eingriff und Ausgleich werden für die einzelnen Schutzgüter entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ behandelt:

Zu beachten ist, dass der Bearbeitungsaufwand, insbes. der Erfassungsaufwand dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen soll. Untersuchungstiefe und –umfang müssen nachvollziehbar begründet sein. Die Untersuchungen sollen planungsökonomisch sinnvoll und problemorientiert durchgeführt werden. Unter der Voraussetzung, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für einzelne Werte und Funktionen auszuschließen sind, kann nach entsprechender Prüfung und Begründung im Einzelfall auf ihre Erfassung verzichtet werden. Untersuchungsergebnisse sollen für das Verfahren relevant und für die Entscheidungen erheblich sein. (BRUNS ET AL. 2003, S. 17)

Die Versiegelungsbilanz wird berechnet, die abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes werden verbal argumentativ behandelt. Flächenbilanzierung, Konfliktanalyse, Ermittlung des Eingriffs und Festlegung des Maßnahmenbedarfs für die Biotik erfolgt in den nachfolgenden Tabellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Teile des Plangebietes weiterhin als Garten oder Grünland genutzt. Die Ruderalflur könnte weiter verbuschen und sich langfristig zu Wald entwickeln.

#### **6.4.1 Boden**

Die biotische Ertragsfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit die Produktion von Biomasse und die nachhaltige Nutzung zur Erzeugung gesunder Nahrungsmittel unter Minimierung zusätzlicher Energiezufuhr zu ermöglichen.

Als Biotopentwicklungsfunktion wird die Fähigkeit von Landschaftsteilen beschrieben, primär aufgrund ihres Bodens potentielle Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen zu bieten; sekundär beteiligt sind weitere Standortfaktoren, insbesondere klimatische Gegebenheiten.

Eine Archivfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, mittels ihres Bodens pedologische, geomorphologische oder kulturhistorische Entwicklungen zu dokumentieren (landschaftsgeschichtliche Urkunde). Zu unterscheiden sind naturgeschichtlich und kulturgeschichtlich bedeutsame Böden. (BRUNS ET AL. 2003, A2)

Im Bebauungsplan werden Bauvorhaben ermöglicht, durch die es zu einer Neuversiegelung von Boden kommt. Da davon Böden betroffen sind, die vorwiegend durch die Nutzung als Kleingärten bereits anthropogen verändert worden sind, besteht aus abfall- und bodenschutzfachlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung. Dennoch ist die Versiegelung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen und der Eingriff mit entsprechenden bodenbezogenen Maßnahmen (vornehmlich Entsiegelung) auszugleichen- bzw. zu kompensieren. (STELLUNGNAHME LANDRATSAMT NORDSACHSEN 7.7.2016)

Bei Durchführung der Planung wird durch die geplant Bebauung gewachsener Boden dauerhaft zerstört. Dies geht einher mit dem Verlust seiner biotischen Ertragsfunktion, dem Wasserspeichervermögen und als Fläche zur Biotopentwicklung. Die Böden im Plangebiet haben keine besondere Archivfunktion. Der Verlust von gewachsenem Boden kann in menschlich überschaubarer Zeit nicht wieder hergestellt werden.

Im Fachinformationssystem Boden des LfULG sind die im Plangebiet anstehenden Böden aufgrund ihrer anthropogenen Überformung nicht erfaßt. Eine Bewertung der Böden hinsichtlich biotischem Ertragspotential oder Wasserspeichervermögen kann für den städtischen Randbereich im Plangebiet nicht fachlich fundiert abgeleitet und keinesfalls in m<sup>2</sup> Bodenfruchtbarkeit oder m<sup>3</sup> Wasserspeichervermögen bewertet werden.

Bestehende Gebäude, Fundamente und Nebenanlagen der alten Gärtnerei und der Kleingärten werden zurück gebaut. Im Folgenden wird eine Flächenbilanz für den Verlust von gewachsenem Boden dargestellt.

**Tabelle 1: Versiegelungsbilanz**

Boden	m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	2.913
Grünland	3.124
Ruderalflächen, Gärten + Gehölze	11.623
Bestand	17.660
Überbaubare Fläche GRZ 0,4	5.800
Erschließung	3.120
Hausgärten mit Gehölzen	8.740
Planung	17.660
Neuversiegelung WA 49 „An den alten Gärtnereien“	6.000
Entsiegelung Fahrsilo Hohenprießnitz	1.914

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten, welche nicht durch Nebenanlagen überschritten werden darf, ergibt sich eine erlaubte Versiegelung der Baugrundstücke von 40%. Die Haupteerschließung auf einer Länge von ca. 321 m hat eine Breite von 5,5 m. Zusätzlich werden an der Ostseite gesondert gestaltete Längsparkflächen mit Baumstandorten vorgesehen, die mit Grasfugenpflaster befestigt werden. Damit entsteht in diesen Bereichen eine Gesamtfahrbahnbreite von 7,50 m. Die Verbindungsstraße in Richtung Richard-Bogue-Straße ist ca. 78 m lang, hat eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und einen begleitenden Rad-Gehweg aus Betonrechteckpflaster von 2,50 m. Die privaten Stichstraßen sind ca. 12 bzw. 22 m lang um 3 m breit. Damit kann eine maximal erlaubte Neuversiegelung von 6.000 m<sup>2</sup> entstehen.

Der Verlust an 6.000 m<sup>2</sup> gewachsenem Boden kann nur zum Teil durch Pflanzmaßnahmen im Gebiet kompensiert werden. Durch die Entsiegelung von 1.914 m<sup>2</sup> des Fahrsilos der Agrargenossenschaft Hohenprießnitz e.G. westlich der Stallungen in Hohenprießnitz wird ein Drittel der Neuversiegelung ausgeglichen.

Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann im südlichen Plangebiet durch Versickerung und Rückhaltung gefasster Niederschläge kompensiert werden. Im nördlichen Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nur eingeschränkt möglich, so dass überschüssige Regenwasser im Trennsystem abgeleitet werden (BAUGEO 2015). Die in Einfamilienhausgebieten übliche Nutzung gefasster Niederschläge zur Gartenbewässerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Die Baugrunduntersuchungen der einzelnen Grundstücke lagen mir nicht vor. Ergänzung zur Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken können mit dem Bauantrag festgelegt werden.

#### 6.4.2 Geothermie, Ver- und Entsorgung

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen genehmigungspflichtig und im Plangebiet aufgrund der geologischen Bedingungen nur eingeschränkt günstig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, zuständig ist die untere Wasserbehörde.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen von Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation, als auch die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen und Wegen. Weitere Ausführungen können der Begründung des Bebauungsplans entnommen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt als innere Erschließung im Trennsystem.

#### 6.4.3 Regenwasser

Gefasste Niederschläge können als Brauchwasser genutzt werden. Dies spart die Ressource Trinkwasser und entlastet die Vorfluter. Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen, zur Gartenbewässerung zu nutzen und zu versickern.

Im Untersuchungsgebiet erfüllen die Schmelzwassersande die Anforderungen an die Durchlässigkeit gemäß DWA-Arbeitsblatt 138. Der Geschiebelehm/-mergel ist aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Im Untersuchungsgebiet wurden mit den Aufschlüssen BS 3 und BS 5 vom 19.10.2015 sowie BS 7 und BS 9 vom 13.11.2015 trockene Schmelzwassersande in größerer Mächtigkeit oberflächennah angetroffen. Die Durchlässigkeit der Sande kann gemäß korrelierter Durchlässigkeit aus der Kornverteilung mit  $k_{Bem} = 3 \times 10^{-5}$  m/s abgeleitet werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich  $> 3,20$  m. Somit sind im Bereich der genannten Aufschlüsse alle erforderlichen Randbedingungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser gegeben. Für die Versickerung eignen sich flache Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Mulden. Anhand der Erkundungsergebnisse kann abgeleitet werden, daß im Bereich der Parzellen 5 bis 12 im Süden des Untersuchungsgebietes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Im Bereich der Parzellen 1 bis 3 und 15 bis 20 im Norden des Untersuchungsgebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Für die Parzellen 4, 13 und 14 kann anhand der Erkundungsergebnisse keine genaue Aussage zur Versickerungseignung der anstehenden Böden getroffen werden. Es wird deshalb empfohlen, für die Auslegung von Regen- bzw. Mischwasserkanälen davon auszugehen, dass im Bereich dieser drei Parzellen keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. (BAUGEO 2015)

Die Entsorgung der Oberflächenwasser des nördlichen Straßenbereiches erfolgt über die vorgesehene Mischwasserleitung in der Leipziger Straße. Die Oberflächenentwässerung des mittleren Bereiches erfolgt ungedrosselt in Richtung Boguestraße und bindet dort in den bestehenden Regenwasserkanal ein. Da die nördliche Privatstraße im nichtversickerungsfähigen Bereich liegt, ist deren Anbindung mittels Übergabeschacht an die geplante Regenwasserleitung vorgesehen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird im nördlichen Bereich ungedrosselt an den geplanten Regenwasserkanal angebunden. In drei Parzellen (4, 13 und 14) nördlich der Stichstraße, ist die Versickerungseignung in der Baugrunduntersuchung zu prüfen. Südlich der Stichstraße (Parzellen 5 bis 12) verbleibt das Oberflächenwasser auf den Grundstücken. Von den Grundstückseigentümern sind entsprechende Versickerungsanlagen vorzusehen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers in Richtung Richard-Bogue-Straße ist der Kanalabschnitt nach der B-Plangrenze vom Erschließungsträger des Wohngebietes „Im Sonnengrund“ bis zum Anschluß an den vorhandenen Kanal zu verlängern. (ING. BÜRO HIRSCH 2016)

#### 6.4.4 Klima / Luft

Die Immissionsschutzfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen (= Luftregenerationsfunktion).

Als bioklimatische Ausgleichsfunktion wird die Fähigkeit von Landschaftsteilen bezeichnet, während austauscharmer Wetterlagen aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Bodenfeuchte und ggf. ihres Reliefs wirksam durch Entstehung und Transport von Kalt- oder Frischluft zur Verbesserung bioklimatischer Zustände und zur Entstehung von Luftaustauschprozessen beizutragen. Über diese Austauschprozesse ist neben einer Beeinflussung der Temperatur und Feuchte der Luft zugleich eine Veränderung lufthygienischer Zustände, d.h. der Luftqualität, möglich. (BRUNS ET AL. 2003, A2)

Im Plangebiet herrscht ein ausgeglichenes Lokalklima der Ortsrandlage, wobei vom umgebenden Gewerbe, der B87 und der Autobahn eine mäßige Staubbelastung ausgeht. Durch Bebauung und Neuversiegelung heizen sich Flächen auf. Auf den Grundstücken wird die Pflanzung von Laubgehölzen festgesetzt. Im Plangebiet werden Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Laubgehölze haben durch ihre große Oberfläche die Fähigkeit zur Staubfilterung, tauschen  $CO_2$  gegen Sauerstoff und wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

Bei der angestrebten Wohnnutzung werden zusätzliche Emissionen von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr der Anwohner und Hausbrand entstehen.

Die Dächer können mit Solaranlagen nachgerüstet werden. Das relevante Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung und emissionsarmen Heizsystemen erreicht.

Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünung fördern die ökologischen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Bei Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima oder Luft zu erwarten.

#### 6.4.5 Mensch

Für die Bebauungspläne Nr. 49 und Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“, wurde durch die GESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND FAHRZEUGMESSWESEN MBH 2015-2016 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um Geräuschmissionen des Verkehrs- und Gewerbelärms zu beurteilen (Anlage). Für das Bebauungsplangebiet Nr. 49 relevant sind folgende Emitenten:

Der LIDL-Markt verursacht Lärm durch:

- Kühl-/Lüftungsanlage, Betriebszeiten tagsüber und nachts
- Einkaufswagen-Bereich mit Stapelgeräuschen, Betriebszeit: nur werktags tagsüber, (Metallkörbe, Anzahl Einzelereignisse aus Besucherfrequenzen)
- LKW-Fahrtweg (bis zu 4 LKW-Fahrten werktags, tagsüber)
- PKW-Parkplätze mit insgesamt 77 Stellplätzen für PKW mit 136 Fahrzeugbewegungen je Stunde werktags tagsüber
- LKW-Parkplatz mit 8 Fahrzeugbewegungen werktags, tagsüber
- Zufahrten zu den Parkplätzen P1 – P10 mit Umsetzung der Parkfrequenzen

wobei der LIDL-Markt durch eine Lärmschutzwand vom Wohngebiet abgeschirmt wird. Im Bebauungsplangebiet Nr. 49 wird Lärm des LIDL-Marktes von 45-55 dB(A) in den angrenzenden Grundstücken tagsüber wirksam, im übrigen Plangebiet darunter, nachts besteht keine erhöhte Lärmbelastung durch Gewerbe. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden durch Gewerbelärm nicht überschritten.

Für den Straßenverkehrslärm sind folgende Schallquellen relevant

- B 87 (Leipziger Straße); mit Verkehrsfrequenzen gemäß /6/ von DTV = 19.690 KFZ pro Tag, Berücksichtigung von erhöhten Störwirkungen durch lichtsignalgeregelt Kreuzungen an der Otto-Schmidt-Straße und T.-Körner-Straße,
- BAB 14; mit Verkehrsfrequenzen gemäß /6/ von DTV = 45.874 KFZ pro Tag, Berücksichtigung von Lärmschutzbauwerken, modelliert gemäß RLS-90 /13/.

Lärmmissionen der B87 werden im B-Plangebiet Nr. 49 Belastungen von 50-55 dB tagsüber und 45-50 dB nachts (22 – 6 Uhr) erreicht. Schalltechnische Orientierungswerte können in beiden Wohngebieten nachts um 0 - 3 dB überschritten werden.

Der gesamte Lärmpegelbereich von Verkehr und Gewerbe im Plangebiet liegt tagsüber bei 56-60 dB(A). Im vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. 49 sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Gewerbelärm auf die künftige Wohnnutzung zu erwarten, welche städtebauliche Maßnahmen erfordern.

#### 6.4.6 Arten und Biotope, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Fähigkeit von Landschaftsteilen, Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist wird als Lebensraum bezeichnet.

Die Verbundfunktion ist die Fähigkeit von Landschaftsteilen, den Individuenaustausch von Arten verschiedener (Teil-)Populationen zwischen (Teil-) Lebensräumen Lebensstätten zu bieten und durch Gen-Austausch ein Überleben im natürlichen Verbreitungsgebiet zu sichern oder die Voraussetzungen für eine Wiederbesiedlung zu bieten (BRUNS ET AL. 2003, A2)



Im Plangebiet werden Bäume und Gehölze zum Erhalt laut Planeintrag festgesetzt. Die im Umweltbericht zeichnerisch festgesetzten Gehölze werden im Bebauungsplan nicht dargestellt, da Ersatzpflanzungen an anderer Stelle möglich sind. Ein Erhalt der zeichnerisch festgelegten Bäume mit ihrem Wurzelbereich ist möglich. Im Kronentraufbereich ist die gärtnerische Nutzung möglich.

Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen kann der Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Dies dient der Gliederung des Gebietes und gibt dem Neubaugebiet einen unverwechselbaren Charakter. So werden an der westlichen Plangebietsgrenze der Erhalt von 8 Fichten und Hecken festgesetzt. Der Erhalt von 8 Fichten am westlichen Plangebietsrand ersetzt die Pflanzung von Bäumen auf Flurstück 597/268.

Im nordöstlichen Grundstück stehen drei Bäume im Baufeld, welches als Garten genutzt wird. Der Erhalt von 3 Bäumen im nordöstlichen Garten ersetzt die Pflanzung von Bäumen auf Flurstück 594/233. Bei Bebauung des Gartens ist ein Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha erforderlich.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein regionaltypischer Obstbaum als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei bestehende Gehölze mit angerechnet werden. Alternativ können standortgerechte, heimische Laubbäume gesetzt werden. Die im Anhang befindlichen Pflanzlisten sind Empfehlungen. Daraus ergibt sich die Pflanzung von 48 Laubbäumen in den Wohngrundstücken, welche den Verlust von 29 Bäumen kompensieren.

Entlang der westlichen und der östlichen Plangebietsgrenze sowie zwischen den Grundstücken sind bestehende Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubhecken zu ergänzen.

In der Erschließungsstraße werden 10 standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt. Die mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben sind gärtnerisch zu pflegen und vor Überfahren zu schützen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den großen Grundstücken können Gartenteiche zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser angelegt und bepflanzt werden. Erfahrungsgemäß gedeihen Schilf und Rohrkolben in Regenrückhalteflächen.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (BRUNS ET AL. 2003) erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Gegenüber der Bilanzierung vom März 2016 hat sich das Plangebiet erweitert durch ein Baufeld im Süden. Der Fuß- und Radweg nach Osten wird außerhalb des Plangebietes als Gemüsebeet genutzt und ist mit 60 m<sup>2</sup> in der vorliegenden Bilanz berücksichtigt. Bei den Räumungsarbeiten im Oktober 2016 wurden Fundamente, Mauern, Heizungsrohre für die Gewächshäuser und viel Müll unter dem Brombeergestrüpp zwischen der alten Gärtnerei und den Kleingärten freigelegt, welche als Versiegelung in der Bilanz berücksichtigt werden.

**Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Biotik	m <sup>2</sup>	Faktor	Wertpunkte
Garten und Kleingarten	3.876	10	38.760
Garten außerhalb	60	10	600
Grünland frischer Standorte	3.124	10	31.240
Ruderalflur	7.197	12	86.364
Gehölze	490	21	10.290
Vollversiegelte Flächen	1.970	0	0
teilversiegelte Flächen	440	1	440
bewachsene Zufahrt	503	3	1.509
<b>Bestand</b>	<b>17.660</b>		<b>169.203</b>
Erschließung	3.060	0	0
Fußweg außerhalb	60	0	0
bebaubare Fläche GRZ 0,4	5.800	0	0
Gärten	7.677	9	69.093
Erhalt Laubhecken	70	21	1.470
Erhalt 8 Fichten	113	21	2.373
Pflanzung Gehölze	840	20	16.800
10 Straßenbäume (Krone 7 m)	40	20	7.694
<b>Planung</b>	<b>17.660</b>		<b>97.430</b>
Entsiegelung Fahrsilo Hohenprießnitz mit Anlage Streuobstwiese	1.914	3+22 1,5	71.775
Aufwertung des Landschaftsbildes			
<b>Summe Planung</b>			<b>169.204</b>

m<sup>2</sup> = Fläche in m<sup>2</sup>

Faktor = Biotopwert laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (BRUNS ET AL. 2003)

Wertzahl = Biotopwert \* Fläche

Zum Schutz der Fauna werden im Außenbereich zudem Maßnahmen zur Minimierung der Lichtbelastung empfohlen.

Mit den genannten Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein Defizit von Wertpunkten, welcher außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 „Wohngebiet An den alten Gärtnereien“ in der Stadt Taucha werden etwa 6.000 m<sup>2</sup> durch Neubebauung versiegelt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

1. Festwiese Dewitz (Flurstück Nr. 175/1 Gemarkung Dewitz) Abbruch ehemaliger Vereinsgebäude, Reste Kegelbahn und Nebenanlage einschl. Komplettersiegelung und Rückbau, Herstellung als Grünland (Frischwiese) Gesamt: 600 m<sup>2</sup>
2. Straßenbegleitgrün / Ruderalflur Auf dem Flurstück 168/2 Gemarkung Merkwitz werden auf einer Länge von 200 m 20 heimische Trauben und Stieleichen gepflanzt.
3. Auf dem Flurstück 48 Gemarkung Plörsitz – derzeit Grünland - werden entlang des Wiesenweges 8 standortgerechte Schwarzpappeln mit Herkunftsnachweis, sowie 8 Silberweiden in Gruppen gepflanzt.

Die Durchführung der Maßnahmen 1 – 3 obliegt vollumfänglich der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH Taucha. Die Ökologische Aufwertung beträgt nach Bilanz: 40.921 Punkte.

Maßnahme 3 liegt im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“.

Tabelle 3: Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Bestand		2	3	4	Planung		5	6			
Code	Biotoptyp vor Arbeiten	Fläche m <sup>2</sup>	Ausgangswert	Punktwert Entsiegelung	Code	Biotoptyp nach Aufwertung	Zielwert	Wertgewinn (4+5)-3	Fläche m <sup>2</sup>	Ökologische Aufwertung Überschuss	
95220	Abbruch Festwiese Dewitz	600	0	4	41200	extensive Weide frischer Standorte	22	26	600	15.600	Schaf- und Pferdeweide Dewitz
									Stück		
9542	Verkehrsbegleitgrün Ruderalflur	16	315		63	Trauben- + Stiel-Eiche	21	21	16	12.660	Flst. 168/2 Merkwitz, 200 m Seegeritzer Str.
41	Dauergrünland feuchter Standorte	16	12		66210	Schwarz-Pappel + Silber-Weide	21	21	16	12.660	Flst. 48 Plörsitz in der Partheaue
									32	<b>40.921</b>	<b>Summe</b>

Grundflächenermittlung nach der Handlungsanleitung des SMUL (Stand 2009)

#### 6.4.7 Landschaftsbild und Erholung

Die ästhetische Funktion ist die Fähigkeit der Landschaft, aufgrund eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes (Eigenart, Vielfalt, Schönheit) eine Voraussetzung für die körperliche und geistige Regeneration des Menschen zu bieten.

Als rekreative Funktion wird die Fähigkeit von Landschaftsräumen bezeichnet, aufgrund der Ausstattung, Erreichbarkeit und Betretbarkeit zur ruhigen landschaftsbezogenen Erholung des Menschen in Natur und Landschaft beizutragen. (BRUNS ET AL. 2003, A2)

Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes werden Ruderalflächen mit Gehölzen und Gärten in ein Wohngebiet mit großen Gärten umgewandelt. Der Erhalt von Gehölzen, die Einfriedung mit lebenden Laubhecken, weitere Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzung zur Pflanzung heimischer Laubgehölze binden die Neubauten in die Stadt Taucha ein.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Belastungen der umliegenden Wohnungen konstant. Durch die vorliegende Planung wird der Anliegerverkehr erhöht, so daß mit einer mäßigen Lärmbelastung zu rechnen ist. Das relevante Ziel des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet und der Umgebung zu erhalten, wird eingehalten.

#### 6.4.8 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Teil der Fläche weiterhin als Garten und Grünland genutzt. Die Ruderalflächen könnten bei Nutzungsauffassung weiter verbuschen und sich zum Wald entwickeln.

Bei Durchführung der Planung wird gewachsener Boden zerstört und durch Zuwege und Baukörper versiegelt. Das Ortsbild verändert sich von privat genutzten Gärten, Ruderalfluren, Grünland und Gehölzen zur Wohnbebauung mit Gärten und Feldgehölzen zur Abrundung der Siedlungsstruktur.

Mit der Anlage strukturreicher Hausgärten, dem Erhalt von Großgehölzen, der Einfriedung mit lebenden Laubhecken und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen werden Eingriffe durch die Anlage von Mischbebauung im Gebiet ausgeglichen.

Die Regenentwässerung erfolgt im mittleren Bereich im Trennsystem. Im südlichen Bereich ist eine Versickerung auf den Grundstücken möglich. Der Verlust gewachsenen Bodens kann nur zum Teil durch Entsiegelung im Gebiet ausgeglichen werden.

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Plandurchführung und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb eingehalten werden.

## **6.5 Grünordnerische Maßnahmen**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde für die einzelnen Naturraumpotentiale der Bestand mit Vorbelastungen dem Konflikt durch die geplante Baumaßnahme gegenüber gestellt, Maßnahmen abgeleitet und begründet. Die Maßnahmen sind plangrafisch dargestellt und werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **6.5.1 Textliche Festsetzungen**

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

#### **Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung**

Die zulässige GRZ von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – vornehmlich mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

#### **Wasserschutz**

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Im südlichen Plangebiet sind überschüssige, gefasste Regenwasser auf dem Grundstück mittels Rigolen oder ähnlichem zu versickern.

Maßnahme zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbaubaren bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit mindestens 30% heimischen, standortgerechten Gehölzen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Gärten sind einheimische und standortgerechte Gehölze (Laub- und Obstgehölze) zu verwenden. Die Pflanzlisten im Anhang des Grünordnungsplanes sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher und haben keinen abschließenden Charakter.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche / Parzelle ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen ersetzt diese Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.

Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind standortgerechte Laubhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen sind Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu erhalten. Zur Freihaltung der Sichtfelder wird in definierten Kreuzungsbereichen die zulässige Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern dauerhaft auf maximal 0,80 m begrenzt.

In der Erschließungsstraße werden 10 standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt. Die mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben sind gärtnerisch zu pflegen und vor Überfahren zu schützen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

### Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind bestehende Gehölze (ehemals Kleingärten) dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubhecken zu ergänzen.

### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/ Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

### Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## 6.5.2 Hinweise

### Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

### Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. soweit das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Zur ordnungsgemäßen, schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung, sind anfallende Abfälle separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen der Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind – in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung – nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren. Dabei muß eine Unterscheidung in „gefährliche“ und „nicht gefährliche“ Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV) erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muß bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden.

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

### Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden.

Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme und -beeinträchtigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN - Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

### Altlasten

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. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

### Baugrunduntersuchung

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

### Munitionsfunde

Die Flächen zum o.g. Vorhaben sind als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Die Fläche wurde gemäß Rücksprache mit dem Fachdienst für Kampfmittelbeseitigung auf Bomben und Blindgänger untersucht. Auch wenn die Fläche als beräumt deklariert ist, kann eine Belastung durch Kampfmittel (Munition) hier nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Belastungspunkte / Lagerorte sind nicht bekannt. Eine Suche nach Kampfmitteln wird empfohlen. Die erdeingreifenden Maßnahmen sind mit der entsprechenden Vorsicht vorzunehmen. Die Beobachtung des Erdaushubs wird empfohlen. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. (STELLUNGNAHME LANDRATSAMT NORDSACHSEN 7.7.2016)

### Geothermie und regenerative Energien

Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser sind schalltechnische Konflikte entsprechend dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, (Stand: 28.08.2013) zu vermeiden.

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen genehmigungspflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, die untere Wasserbehörde als zuständige Behörde. Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

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

### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Durch die unter Pkt. 6.3.6 (s. oben) aufgeführten Maßnahmen wird der Biotop-Ausgleich erzielt.

## 6.6 Schlußbemerkungen

Entsprechend den Vorgaben des 2008 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Taucha soll nahe der Innenstadt von Taucha ein Wohngebiet mit großzügigen Grundstücken entwickelt werden. Die Stadt Taucha möchte besonders junge Familien binden um eine gut durchmischte Altersstruktur zu erhalten.

Baugrunduntersuchungen lassen erwarten, daß der Boden im südlichen Plangebiet sich zur Versickerung gefasster Niederschläge eignet. Von den Grundstückseigentümern sind entsprechende Versickerungsanlagen vorzusehen. Im mittleren Bereich wird Regenwasser über ein Trennsystem abgeleitet. Ergänzung zur Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken können mit dem Bauantrag festgelegt werden.

Auf großen Grundstücken können Anwohner Gartenteiche zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser angelegen und bepflanzen. Die bei Eigenheimen übliche Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann im südlichen Plangebiet durch Versickerung und Rückhaltung gefasster Niederschläge kompensiert werden. Im nördlichen Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nur eingeschränkt möglich, so daß überschüssige Regenwasser im Trennsystem abgeleitet werden (BAUGEO 2015). Die in Einfamilienhausgebieten übliche Nutzung gefasster Niederschläge zur Gartenbewässerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Im Plangebiet werden Bäume und Gehölze zum Erhalt laut Planeintrag festgesetzt. Pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je 1 regionaltypische Obstbaume als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei bestehende Gehölze mit angerechnet werden. Alternativ können standortgerechte, heimische Laubbäume gesetzt werden. Die im Anhang befindlichen Pflanzlisten sind Empfehlungen. Empfohlen wird die Anlage einer 2 m breiten, frei wachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen.

Negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Mensch entstehen nicht.

Hinsichtlich der schutzbezogenen Auswertung kann der Verlust von 6.000 m<sup>2</sup> gewachsenem Boden und Vegetation nur zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden.

Mit den genannten Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein Defizit von Wertpunkten, so dass ein Biotopausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen muss.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 „Wohngebiet An den alten Gärtnereien“ in der Stadt Taucha werden etwa 6.000 m<sup>2</sup> durch Neubebauung versiegelt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen. Sie stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Maßnahme 1:

Die ehemalige Festwiese in Taucha Dewitz Flurstück 175/1 wird als solche nicht mehr genutzt. Die ehemaligen Vereinsgebäude mit Kegelbahn und Freilufttanzfläche sind baufällig und können abgerissen werden. Der Abriss erfolgt nach einer nach VOB vorgeschriebenen Abrisstechnologie einschl. der ordnungsgemäßen Entsorgung der kompletten Abbruchmassen auf Nachweis. Ein zertifiziertes Abbruchunternehmen ist zu beauftragen. Der Abbruch erfolgt bis auf Unterkante der Baulichkeiten komplett. Es erfolgt ein Erdaufbau mit zertifiziertem Material einschl. 20 cm Muttererde. Danach ist ein entsprechendes Saatgut nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde einzuarbeiten, die Anwachs- und Entwicklungspflege zu übernehmen. Die Pflege der neu entstandenen Ausgleichsfläche erfolgt extensiv. Die Übertragung an die Stadt Taucha erfolgt nach Ablauf der Anwachs- und Entwicklungspflege nach 3 Vegetationsperioden durch Abnahme mit Übergabeprotokoll.

Maßnahme 2:

In Flurstück 168/2 der Gemarkung Merkwitz liegt der südliche Randstreifen der Seegeritzer Straße auf 200 m Länge und 2 m Breite im Eigentum der Stadt Taucha. Hier können 20 heimische Trauben- und Stiel-Eichen gepflanzt werden. Als Pflanzqualität werden 16-18 cm Stammumfang als Alleebaum gezogen mit einem Kronenansatz von 2,20 m, gewählt. Als thermischer Rindenschutz ist ein Anstrich von Arbo-Flex mit Voranstrich bis in den Kronenansatz vorzunehmen.



Die Anwachs- und Entwicklungspflege wird für 4 Jahre vereinbart und übernommen. Nach Beendigung der Entwicklungspflege erfolgt die Abnahme des Dreibock, der thermische Rindenschutz wird nochmals bis zum Kronenansatz vorgenommen und ein Erziehungsschnitt ist auszuführen. Mit Abnahmeprotokoll werden die Bäume an die Stadt Taucha übergeben.

#### Maßnahme 3:

Das Flurstück 48 der Gemarkung Plöstitz wird als Grünland genutzt, ist derzeit nicht verpachtet. Durch das Flurstück läuft der Wiesenweg Richtung Plöstitz Bergstraße. Entlang dem Wiesenweg werden 8 standortgerechte Schwarzpappeln mit Herkunftszertifikat gepflanzt. Weiterhin werden 8 Silberweiden in Gruppen von 2-4 Bäumen gepflanzt. Als Pflanzqualität werden 16-18 cm Stammumfang gewählt.

Die Anwachs- und Entwicklungspflege wird für 3 Jahre übernommen. Die Übertragung an die Stadt Taucha erfolgt nach Ablauf der Anwachs- und Entwicklungspflege nach 3 Vegetationsperioden durch Abnahme mit Übergabeprotokoll.

Mit diesen Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ in Taucha erreicht.

Die Durchführung der Maßnahmen 1 – 3 obliegt gemäß Durchführungsvereinbarung vom 15.02.2017 zwischen der Stadt Taucha und der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH Tauch (s. Anlage 5 des Erschließungsvertrages) vollumfänglich der GBV.

Die Städte sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

## 6.7 Literatur & Quellen

- BASTIAN (1994): Heutige potentielle natürliche Vegetation.
- BRUNS, E., J. KÖPPEL, W. PETERS, C. MEIßNER (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.
- GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau (13.7.2016): Bebauungspläne Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ und Nr. 50 „Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund“ der Stadt Taucha, Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm
- EIBS – Entwicklungs- und Ingenieurbüro für Straßenwesen GmbH Dresden (2016): Verkehrsuntersuchung Erschließung / Wohnbebauung „An den alten Gärtnereien“ (B-Plan 49) in Taucha
- [HTTP://WWW.TAUCHA.DE](http://www.taucha.de)
- INGENIEURBÜRO HIRSCH (17.5.2016): Erschließung B-Plan Nr.49 Wohngebiet „An den alten Gärtnereien“ (B-Plan 49) in Taucha
- BAUGEO Leipzig (23.11.2015): Geotechnisches Gutachten, Bauvorhaben Taucha, An den alten Gärtnereien, Erschließung Grundstücke Bebauungsplan Nr. 49
- MEILENBLÄTTER VON SACHSEN, BERLINER EXEMPLAR / **[aufgenommen vom Sächs. Ing.-Korps 1780 - 1806 unter Ltg. von Friedrich Ludwig Aster]. - [1:12 000].**
- MEßTISCHBLATT 11, Leipzig-Ost (1935)
- LfULG (2010): Klimaatlas Sachsen
- LFULG (2014): Luftqualität in Sachsen
- LFUG (1996): Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, Blatt GK50-2565 Leipzig digitale Version des LfULG)
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN (2015): Vorentwurf zum Regionalplan Leipzig + Westsachsen 2017
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN (2008): Regionalplan Westsachsen
- STADT TAUCHA (12.07.2012): Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Gehölzbestandes der Stadt Taucha (Baumschutzsatzung). Beschluß des Stadtrates der Stadt Taucha vom 12.07.2012
- STADT TAUCHA (2008): Flächennutzungsplan der Stadt Taucha
- TK25 DDR-Ausgabe Staat (1985)
- VERMESSUNGSBÜRO ROLAND MEYER (25.02.2016): Digitale Liegenschaftskarte mit Lage und Höhenplan

## 6.8 Baumkataster

Nr.	Art	Stamm-umfang in cm	Kronen-durchmesser in m	Bemerkungen
1	Fichte		6	
2	Sal-Weide, Flieder, Rosen, Brombeere			
3	Süßkirsche	74	10	Erhalt im Garten, Ersatzpflanzung bei Bebauung
4	Pflaume	136	10	Erhalt im Garten, Ersatzpflanzung bei Bebauung
5	Blau-Fichte	137	8	Erhalt im Garten, Ersatzpflanzung bei Bebauung
6	Apfel	126	7	gefällt Winter 2015/16
7	Pflaume	66	4	gefällt Winter 2015/16
8	Walnuß	82	4	gefällt Winter 2015/16
9	Eiche	110	8	gefällt Winter 2015/16
10	Pflaume		5	gefällt Winter 2015/16
11	Pflaume		6	gefällt Winter 2015/16
12	Walnuß	36	4	junger Baum, Erhalt am Wegrand
13	Berg-Ahorn		5	gefällt Winter 2015/16
14	Blau-Fichte	172	8	gefällt Winter 2015/16
15	Süßkirsche	115	8	gefällt Winter 2015/16
16	Pflaume	95	6	gefällt Winter 2015/16
17	Blau-Fichte	125	8	gefällt Winter 2015/16
18	Obstbaum	130	7	gefällt Winter 2015/16
19	Blau-Fichte	114	6	gefällt Winter 2015/16
20	Apfel	120	7	gefällt Winter 2015/16
21	Hecke aus Kirsche, Eberesche, Pflaume, Forsythia, Hasel, Rose, Holunder, Walnuß			
22	Süßkirsche	95	7	
23	Blau-Fichte	106	8	
24	Fichte	70	7	
25	Süßkirsche	120	10	Erhalt an Grundstücksgrenze
26	Haselhecke, rot			
27	Birne	80	6	
28	Birne	110	6	
29	Spitz-Ahorn	43 48 37	7	3-stämmig, am Gebäude
30	Kirsche	92	6	
31	Blau-Fichte	176	9	
32	Fichte	76	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
33	Fichte	95	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
34	Fichte	90	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
35	Fichte	90	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
36	Fichte	80	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
37	Fichte	60	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
38	Fichte	70	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
39	Fichte	102	4	Erhalt an westlicher Plangebietsgrenze
40	Fichte	90	4	
41	Fichte	107	5	
42	Fichte	111	6	

## 6.9 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Weiß-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.

### Pflanzliste 2 kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Magnolia kobus</i>	Magnolie
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere

### Pflanzliste 3 Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus Mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnus
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhülse
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Gemeiner Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lanata</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 3 Fassadenbegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe (sonniger Standort)
<i>Hedera helix</i>	Efeu (selbstklimmend)
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie (gedeiht im Halbschatten)
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Echter Jasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelänger-Jelieber
<i>Parthenocissus quinifolia</i>	Wilder Wein (selbstklimmend)
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen (sonniger Standort)
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen (sonniger Standort)

## **7. Kosten der Maßnahme**

Der Stadt Taucha entstehen durch die geplante Neubebauung keine Kosten und Aufwendungen.

Machern, den 10.11.2016 / 20.02.2017  
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin