
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“

Vorbemerkung

Die im Südwesten des Stadtgebietes von Taucha südöstlich des Lidl-Marktes gelegene Fläche soll mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ einer Bebauung mit Einzelhäusern zugeführt werden. 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, der sich in Abschnitten aufweitet, um die Anordnung zusätzlicher Besucherparkplätze innerhalb des Straßenraumes zu ermöglichen. 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.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt und ein Baumkataster erstellt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Taucha sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem **Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.**

So darf die zulässige GRZ von 0,4 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 wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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.

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 CO₂ 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.

Für den Bauungsplan Nr. 49 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um Geräuschmissionen des Verkehrs- und Gewerbelärms zu beurteilen. Für das Bauungsplangebiet relevant sind die Emitenten B 87 (Leipziger Straße) und BAB 14 sowie der nordwestlich angrenzende LIDL-Markt.

Im Ergebnis liegt der gesamte Lärmpegelbereich von Verkehr und Gewerbe im Plangebiet tagsüber bei 56-60 dB(A). Im vorliegenden Bauungsplangebiet Nr. 49 sind daher keine Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Gewerbelärm auf die künftige Wohnnutzung zu erwarten, welche städtebauliche Maßnahmen erfordern. Somit sind im Hinblick auf den **Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung** durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen und keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu erwarten.

Bezogen auf das **Landschafts- bzw. Ortsbild** grenzt im Nordwesten an das Plangebiet der Lidl-Markt mit Anbindung an die Leipziger Straße. Im Nordosten und Südwesten befinden sich ebenso wie im südwestlichen Teil des Plangebietes 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 auch in der weiteren Umgebung fort.

Mit der baulichen Nutzung der brachliegenden Flächen und unter Einbeziehung der Kleingärten wird ein Wohnquartier entwickelt, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner Lage, umgeben von den vorhandenen Wohngebieten und der Kleingartenanlage profitiert. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der Bebauung wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit keine zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren (Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG).

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** des Plangebietes wird vornehmlich geprägt durch privat genutzte Gärten, Ruderalfluren, Grünland und Gehölzen. Im südwestlichen Teil befinden sich Kleingärten. Und bis auf eine Bauruine in der Mitte ist das Gebiet weitestgehend frei von Bebauung. Im Plangebiet liegen keine nach § 30 BNatSchG oder § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 „Wohngebiet An den alten Gärtnereien“ werden etwa 6.000 m² durch Neubebauung versiegelt. Hinsichtlich der schutzbezogenen Auswertung kann der Verlust von gewachsenem Boden und Vegetation nur zum Teil durch Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden, so dass ein Biotopausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen muss. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Durchführungsvereinbarung vom 15.02.2017 zwischen der Stadt Taucha und der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH Taucha vorgesehen (Anlage 5 des Erschließungsvertrages):

1. Festwiese Dewitz (Flurstück Nr. 175/1 Gemarkung Dewitz) Abbruch ehemaliger Vereinsgebäude, Reste Kegelbahn und Nebenanlage einschl. Komplettentsiegelung und Rückbau, Herstellung als Grünland (Frischwiese). Gesamt: 600 m².
2. Straßenbegleitgrün / Ruderalflur auf dem Flurstück Nr. 168/2 Gemarkung Merkwitz werden auf einer Länge von 200 m 20 heimische Trauben- und Stieleichen gepflanzt.
3. Auf dem Flurstück Nr. 48 Gemarkung Plösitz - derzeit Grünland - werden entlang des Wiesenweges 8 standortgerechte Schwarzpappeln mit Herkunftsnachweis, sowie 8 Silberweiden in Gruppen gepflanzt.

Die Ökologische Aufwertung beträgt nach Bilanz: 40.921 Punkte. Die Durchführung der Maßnahmen obliegt vollumfänglich der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mbH Taucha. Somit wird der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 49 „An den alten Gärtnereien“ in Taucha erreicht.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss des Stadtrates der Stadt Taucha mit der zugrundeliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Hinweise des LRA Nordsachsen
- die Hinweise des Landesamtes für Archäologie
- die Hinweise des LASuV
- die Hinweise der Polizeidirektion Leipzig
- die Hinweise der KWL – jetzt Leipziger Wasserwerke
- die Hinweise der MITNETZ Gas und Strom
- die Hinweise auf Telekom

2. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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 Bebauung 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 aber bei Plandurchführung und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb eingehalten werden. So sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von dem Stadtrat der Stadt Taucha in der Sitzung am 10.11.2016 als Satzung beschlossen.

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin