

# Stadt Taucha

## Bebauungsplan Nr. 5 WA Friedrich Ebert-Straße 3. Änderung

Übersichtskarte

Umgebung des Bebauungsgebietes



**Begründung (Ergänzung)**  
13.11.2008 / 12.03.2009

**Planverfasser:** Stadtverwaltung Taucha  
Bauamt  
Schlossstrasse 13  
04425 Taucha

## Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsanlass und Änderungserfordernis
2. Verfahrensverlauf
3. Grundlagen der Planung
  - 3.1. Beschreibung des Plangebietes
  - 3.2. Verkehr
  - 3.3. Technische Infrastruktur
  - 3.4. Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan
4. Umweltprüfung

### 1. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Die Änderung betrifft nur ein kleines Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nördlich der Hölderlinstraße soll die Erweiterung des vorhandenen Baufeldes um 3 m in südliche Richtung vorgenommen werden. Außerdem soll die Planstraße K (jetzige Hölderlinstraße) den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### 2. Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum
Unterrichtung der Behörden (Gespräch am 16.10.2008)	16.10.2008
Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „WA Fr.-Ebert-Straße Teilbereich“	13.11.2008
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates	13.11.2008
Bekanntmachung der Beschlüsse und der öffentlichen Auslegung im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 12/2008	01.12.2008
Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs mit seiner Begründung	10.12.2008 bis 23.01.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB sowie Nachbargemeinden	01.12.2008
Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken aus Stellungnahmen	12.03.2009
Satzungsbeschluss 3. Änderung	12.03.2009

Gemäß Aussage des Landratsamtes Delitzsch im Rahmen der Beratung am 16.10.2008 kann hierbei das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

### 3. Grundlagen der Planung

#### 3.1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen von Taucha, ca. 1000m vom Stadtkern entfernt, ist aber noch dem Innenbereich zuzurechnen.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Graßdorfer Straße
- im Osten durch die Trasse der Deutschen Bahn AG
- im Süden durch die Portitzer Straße
- im Westen durch die Matthias-Erzberger-Straße

Die Änderung betrifft eine geringe Teilfläche (ca. 0,25 % des Gesamtgeltungsbereiches).

#### 3.2. Verkehr

Der zu ändernde Planbereich wird über die Hölderlinstraße, welche von der Graßdorfer Straße abgeht, erschlossen. Über die das Plangebiet tangierenden Straßen Graßdorfer

Straße, Portitzer Straße und M.-Erzberger-Straße erfolgt die Anbindung in westliche Richtung direkt auf die Bundesstraße B 87. Somit gelten für die Wohnsiedlung alle Standortvorteile, über die Taucha verfügt:

- 10 km bis Stadtzentrum Leipzig
- 2 km bis zur Autobahn A 14 Dresden Halle
- 25 km bis zum Flughafen Leipzig/Halle in Schkeuditz
- 15 km bis zum neuen Messegelände

### **3.3. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Wasser-, Schmutzwasser-, Elektro-, Erdgas und Telekommunikationsnetze sind dem Bedarf entsprechend vorhanden.

### **3.4. Planungsrechtliche Situation und Flächennutzungsplan**

Die durch die Änderung des B-Planes beabsichtigte Änderung der Geschossigkeit fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und steht im Einklang mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als WA ausgewiesen, die Änderung entwickelt sich faktisch aus dem FNP.

## **4. Umweltprüfung**

Zunächst war im Rahmen des Änderungsverfahrens der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Planung handelt, die über das Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegt wird.

Es ist somit ein Plangebiet im Innenbereich, in dem Baurecht nach § 30 BauGB herrscht. Mit der Überarbeitung des rechtskräftigen Bauleitplanes erhöht sich nicht die Intensität der zulässigen Flächenausnutzung (Versiegelung).

Da die Planänderung über das Gebiet eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegt wird und die neue Planung keine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung enthält, ist die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz nicht anzuwenden. Aufgrund dieses Sachverhaltes und dass bereits ein Grünordnungsplan für den vorhergehenden Bauleitplan erstellt wurde, dessen im Rechtsplan festgesetzte Empfehlungen auch in der geänderten Fassung des Bebauungsplanes unverändert weiter gelten, kann auf die Erstellung eines kompletten Grünordnungsplanes verzichtet werden.

Die frühzeitig von der Änderungsabsicht unterrichtete Planungsbehörde des Landratsamtes Delitzsch stellt hinsichtlich der Umweltprüfung fest, dass mit der beabsichtigten Aufweitung der Baugrenze im Teilbereich die Naturschutzbelange nicht berührt und deshalb auf eine erneute Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann. Außerdem ergaben sich aus naturschutz- und immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren Hinweise.

Als Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist eine Umweltprüfung des Vorhabens zu verneinen, da es aufgrund seiner Merkmale, seines Standortes und seiner möglichen Auswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Das liegt auch daran, dass die Planänderung im Bestandsgebiet eines Innenbereiches stattfindet und ihre Umweltauswirkungen geringer sind, als die der ursprünglichen Planung. Auf der Erarbeitung eines Umweltbericht kann somit verzichtet werden. Praktisch handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.

**STADTVERWALTUNG TAUCHA**

---

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5**

**WOHNGEBIET FRIEDRICH-EBERT-STRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

*12.09.1996 / 08.01.1998*

---

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1. Allgemeine Zielstellung**

Für ein 24,2 ha großes Gebiet nordwestlich der Altstadt Taucha ist der Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Stadtbereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes bilden soll.

Es handelt sich um einen Siedlungstorso mit Wohnbauten der 30er und 60er Jahre sowie früherer Gewerbebauten und -anlagen, die sich an der Peripherie des Gebietes konzentrieren, so daß im Inneren eine größere zusammenhängende Brachfläche liegen blieb. Ziel ist es, die freien Quartiere sowie die Gewerbebrachen zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Im Betrachtungsbereich, aber nicht zum Geltungsbereich gehörend, existiert bereits die rechtskräftige Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25 "Wohnanlage Friedrich-Ebert-Straße" und der zur Genehmigung beantragte Bebauungsplan Nr. 5a "Einkaufsmarkt Portitzer Straße 34".

Beide Pläne wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf mit eingefügt.

### **1.2. Begründung des Planverfahrens und planungstechnische Grundlagen**

Der Stadtrat von Taucha hat in seiner Sitzung am 30.05.1991 mit Beschluß-Nr. 83/91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Gebiet beschlossen. Verschiedene Maßnahmen, wie die Rekonstruktion von ca. 280 Wohnungseinheiten durch die Stadt, sowie der Neubau von 74 Wohnungseinheiten durch die Gemeinnützige Akten-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH), waren auf der Grundlage des § 34 BauGB sofort möglich.

Das Ausführen weiterer Quartiere mit Wohnungsbau sowie die Umnutzung von Brach- und Gewerbeflächen erscheint jedoch nur sinnvoll, wenn diese Aktivitäten einem Rahmenplan zugrunde liegen, der die Besonderheiten des Planbereiches erfaßt und analysiert und der eine Grundidee für das künftige städtebauliche Ensemble zum Inhalt hat.

In Kenntnis dieser Probleme hat die Stadt Taucha auf Initiative der Hildener Stadtverwaltung gemeinsam mit der Technischen Universität Braunschweig einen studentischen Ideenwettbewerb im Oktober/November 1993 unter dem Motto "Taucha taucht auf" durchgeführt.

Im Januar 1994 wurden durch ein gemeinsames Preisgericht dessen Sieger und Plazierte ermittelt. Nach Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten im März 1994 vor den Tauchaer Ratsherren wurde der 2. Preis einstimmig als Ideenträger für den Bebauungsplan nominiert.

Mit Beschluß-Nr 26/94 vom 13.10.1994 erfolgte die Beschlußfassung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und für die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.11.1994 bis 30.12.1994. Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der durchgeführten weiteren Orientierungsuntersuchungen bezüglich der vorhandenen Altlastenfläche mußte festgestellt werden, daß das Ausmaß der Verdachtsfläche mehr als doppelt so groß ist, als ursprünglich angenommen.

Hinzu kamen die Resultate der grünordnerischen Analyse des Betrachtungsbereiches, die zumindest an zwei Standorten schützenswerte Bestände ausweisen. Da unter Berücksichtigung dieser geänderten Standortfaktoren der ursprüngliche städtebauliche

Entwurf nicht mehr haltbar war, wurde mit Beschluß Nr. 310/96 vom 12.09.1996 die 2. Offenlegung des völlig überarbeiteten Planentwurfes durch den Stadtrat beschlossen. Die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung erfolgen in der Zeit vom 14.10.1996 bis 22.11.1996.

## 2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich rd. 1 km nordwestlich des Altstadtzentrums von Taucha. Es wird umgrenzt

- im Norden durch die Graßdorfer Straße
- im Osten durch die Trasse der Deutschen Bahn AG
- im Süden durch die Portitzer Straße
- im Westen durch die M.- Erzberger-Straße

und beinhaltet 55 Flurstücke mit einer Größe von ca. 24 ha. Das Plangebiet wird durch eine gedachte Nord-Süd-Achse in seiner Nutzungsstruktur in ein Wohngebiet und ein mit verschiedenen gewerblichen Gebäuden bebautes Areal geteilt, wobei letzteres zur Bahntrasse orientiert ist. Das letztgenannte Gebiet umfaßt insbesondere

- die vorhandenen und derzeit ungenutzten Gewerbebauten an der Graßdorfer Straße,
- die verbliebene Industriehalle im Bereich der Portitzer Straße, die nunmehr der Fa. FRIZ als großflächiges Einzelhandelsobjekt dienen,
- diverse Frei- und Mietergartenflächen, und
- das einzeln stehende Gebäude des Aussiedlerheimes.

Währenddessen hier also eine recht ungeordnete Bebauung vorherrscht, dominiert im angrenzenden Wohngebiet vorwiegend straßenbegleitende 2- bzw. 4- geschossige Zeilenbebauung aus den 30er Jahren bzw. 60er Jahren an den südlichen und westlichen Rändern des Geltungsbereiches. Im Norden runden Einfamilienhäuser entlang der Graßdorfer Straße das Bild ab. Das Innere des Geltungsbereiches wird durch das zum Teil auch hier schon vorhandene Straßennetz in Quartiere geteilt, jedoch wurde der in den 70er Jahren geplante Geschoßwohnungsbau nicht realisiert, so daß eine größere zusammenhängende Brachfläche entstand.

Als bauliche Besonderheit ist der in östlicher Randlage befindliche Garagenhof mit 125 Einstellplätzen zu erwähnen, der zumindest mittelfristig Bestandsschutz hat.

Topographisch steigt das Gelände von Nord nach Süd bis zur Mitte des Geltungsbereiches von ca. 126,00 NN auf ca. 131,00 NN und fällt gleichmäßig bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 127,00 NN wieder ab. Nordöstlich dieser Kuppe wurde in den 20er Jahren Kiesabbau betrieben. Ausgehend davon, daß eine unkontrollierte Verkippung des Restloches stattfand, ist dieser Bereich als Altlastenstandort bekannt. Desweiteren sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein Absuchen des Geländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon: 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Vor Beginn der Erdarbeiten sind die Unterlagen an diese Dienststelle über den Landkreis Leipziger Land, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, zwecks Absuche zu übersenden. Das Plangebiet liegt außerdem in einem archäologischen Relevanzbereich. Zur Sicherung eventuell freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde sind folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
2. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zur Baustelle und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
3. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie, Japanisches Palais, 01097 Dresden, mindestens vier Wochen vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

## 2.2. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im wesentlichen den vier Eigentümern Stadt Taucha, GAGFAH, Wohnungsbaugenossenschaft sowie der Fa. Eittingon zuzuordnen. Diese Haupteigentümer werden durch eine Reihe Privateigentümer kleinerer Baugrundstücke ergänzt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß sich die Flächenbilanz zugunsten der privaten Eigentümer entwickelt, so daß die Anteile der Stadt Taucha auf ein verträgliches Maß Sozialwohnungsbau sowie die erforderlichen öffentlichen Verkehrs-, Erschließungs- und Grünflächen reduziert werden. Eine Aussage zu diesem entsprechenden Verteilerschlüssel wird erst nach einer gewissen Rechtssicherheit des Bebauungsplanes als städtebaulichen Bauleitplan möglich sein.

## 2.3. Bauliche Nutzung

Im bestätigten Flächennutzungsplan der Stadt Taucha ist das Plangebiet im nordwestlichen Teil als Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Der 1. Entwurf zu vorliegendem Bebauungsplan nahm diese Aussage auf, die gleichzeitig den derzeitigen Bestand wiedergibt. Die im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung erfolgte Abwägung zeigte jedoch, daß dieses Nutzungsmuster nicht mehr realisierbar ist. Hinzu kamen konkrete Bebauungsvorschläge von privaten Grundstückseigentümern, die auf den bisherigen gemischt bzw. gewerblich genutzten Einheiten nunmehr Wohnbebauung vorsahen. Da in Taucha selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld genügend Gewerbeflächen angeboten werden, hat der Stadtrat sich darauf verständigt, den 2. Entwurf zum Bebauungsplan den geänderten Standortbedingungen umfassend anzupassen.

Die städtebauliche Idee sieht nunmehr eine große zentrale Grünfläche im Bereich der Altlast vor, die allseitig von Wohnbauflächen umschlossen wird. Zur Abschirmung gegenüber der Eisenbahntrasse wird ein 4 m hoher begehbare, begrünte Wall vorgesehen.

Diese Struktur wurde bereits im oben erwähnten studentischen Wettbewerb als Idee geboren und erhielt seitens der Juroren der TU Braunschweig den 1. Platz. Sollte der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form zur Rechtskraft gelangen, ist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle entsprechend zu ändern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgelegt:

WA 1 bis WA 16:

- . Bauweise : offen
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: III + D
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 1,2

WA 17 bis WA 19:

- . Bauweise : offen
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: III
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 1,2

WA 20 und WA 21:

- . Bauweise : offen
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II + D
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 1,2

WA 22 und WA 23:

- . Bauweise : offen
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

WA 24 bis WA 26:

- . Bauweise : nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

WA 27:

- . Bauweise : nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

WA 28 und WA 29:

- . Bauweise : nur Hausgruppen zulässig
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

WA 30 bis WA 34:

- . Bauweise : nur Doppelhäuser zulässig
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8



WA 35 und WA 36:

- . Bauweise : nur Einzelhäuser zulässig
- . maximale Zahl der Vollgeschosse: II
- . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
- . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde gemäß dem schon beschriebenen städtebaulichen Bestand differenziert ausgewiesen. Insgesamt dominiert eine dreigeschossige Bebauung mit durchgrüntem Straßenzügen, die ein Durchwandern des aufgewerteten städtebaulichen Ensembles in östliche Richtung bis zur Parthelau ermöglicht.

Zur Sicherung der dominierenden Wohnfunktion wurden Nutzungseinschränkungen festgesetzt. So sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ansiedlungen von Tankstellen nicht zulässig. Die Planung des Wohngebietes umfaßt eine Geländefläche von ca. 240.000 m<sup>2</sup> auf der neben den bereits vorhandenen Wohnungsbestand rd. 300 neue Wohnungseinheiten realisierbar sind. Die öffentlichen und privaten Grünflächen nehmen von der Gesamtfläche 132.000 m<sup>2</sup> (55 %) in Anspruch.

Für Lärmschutzmaßnahmen werden 7.400 m<sup>2</sup> sowie für öffentliche und private Erschließungsanlagen 35.300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

## 2.4. Verkehr

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Kreisstraße K 313 (Portitzer Straße) tangiert. Diese kreuzt niveaugleich unmittelbar an der Peripherie im Südosten die Bahnlinie Leipzig-Torgau und mündet nach ca. 250 m auf die Bundesstraße B 87. Durch diese Anbindung ist einerseits der Anschluß an das überregionale Straßennetz (Entfernung zur Autobahnauffahrt der A 14 ca. 1,0 km) gegeben, andererseits beginnt am Kreuzungsbereich die Eingangszone in die Altstadt von Taucha. In Richtung Westen führt die Portitzer Straße auf relativ kurzem Wege ebenfalls nach Leipzig und ist somit für den Arbeits-Pendelverkehr von erheblicher Bedeutung.

Die im Norden verlaufende Graßdorfer Straße ist ebenfalls eine Kreisstraße (K 199), die analog der Portitzer Straße die Bahnlinie niveaugleich kreuzt und direkten Anschluß an die B 87 hat. In die andere Richtung führt sie aus der Stadt heraus, passiert mehrere Landgemeinden und trifft nach ca. 9 km auf die B 2 in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlußstelle der B 2/B 184 an die A 14 sowie die des neuen Messegeländes. Die Verbindung zwischen beiden Straßen wird im Westen durch die Mathias-Erzberger Straße hergestellt, die durch das Plangebiet sowie das im Entstehen begriffene Wohngebiet "Graßdorfer Wäldchen" an Bedeutung gewinnt.

Im Zuge der langfristig geplanten Umverlegung der B 87 entlang der vorhandenen Bahnlinie wird derzeit geprüft, inwieweit die Bahnübergänge kreuzungsfrei gestaltet werden können, zumal die Geländegegebenheiten dies ermöglichen. Damit wäre eine Entkrampfung an den Randbereichen des Plangebietes gegeben, die sich entlastend auf die Gesamtverkehrslage auswirken würde. Jedoch ist mit einer Realisierung nicht vor dem Jahr 2005 zu rechnen.

### **ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch folgende Verbindungen an den ÖPNV angeschlossen:

- Entfernung von ca. 750 m bis zur Endstelle der Straßenbahnlinie 13;
- Entfernung von ca. 500 m bis zum Bahnhof Taucha
- Bushaltestelle der Linien Q (Engelsdorf - Merkwitz) und T (Mockau - Taucha) am Knoten Portitzer Straße/ Mathias-Erzberger-Straße

### **Innere Erschließung**

Das Rückrat des Plangebietes bildet derzeit die Friedrich-Ebert-Straße, die leicht gekrümmt von Nordwest nach Süd verläuft. Sie wird an Bedeutung noch zunehmen, da sie die einzige Zufahrt von der Portitzer Straße in das Plangebiet künftig sein wird. Die Erschließung des Einkaufsmarktes wird nur solange eine Interimslösung sein, bis der niveaugleiche Bahnübergang einer Untertunnelung an dieser Stelle weicht. Die vorliegende Planung nimmt diese Idee auf, wobei durch künftige Bauflächen die jetzige Linienführung der Ebertstraße unterbrochen wird. Grundsätzlich wird das vorhandene Straßennetz des Wohngebietes übernommen und behutsam ergänzt. Um den zentralen Stadtteilpark (Öffentliches Grün im Bereich der Altlast) wird eine Ringstraße geführt, die teilweise vorhandene Straßen nutzt und teilweise neue Straßenabschnitte bildet.

Die Haupteerschließungsstraßen erhalten einen einseitigen Starkbaumbesatz. Die reinen Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgebildet. Die Straßenquerschnitte, Kurvenradien und die Wendeanlagen sind nach den Anforderungen für PKW-/bzw. LKW-Verkehr ausgewiesen und entsprechen den Empfehlungen der EAE 85 für Erschließungsstraßen.

### **Ruhender Verkehr**

Im Wohngebiet wird der ruhende Verkehr mit dem 1,2-fachen der Wohnungseinheiten bemessen. Bei Geschosswohnbauten ist generell auf die Anlage von Tiefgaragen zu orientieren, wobei bei Wohnungen bis zu einer Wohnraumfläche bis 100 qm ein Einstellplatz und über 100 qm zwei Einstellplätze je Wohnungseinheit zu planen sind. Für den Besucherverkehr sind je Wohnung 0,2 Einstellplätze als oberirdischer Besucherplatz vorzusehen. Für die vorhandene Wohnbebauung sind im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze Möglichkeiten zu schaffen, wobei langfristig eine Ersatzmaßnahme für den im Plangebiet befindlichen Garagenhof anzustreben ist.

### **Fußwege**

Parallel zu den Erschließungsstraßen werden ein- oder zweiseitig angeordnete zum Teil kombinierte Rad-Fuß-Wege vorgesehen, um für die Anlieger und Besucher des Wohngebietes ausreichend dimensionierte Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes

zur Altstadt,  
zu den öffentlichen Personennahverkehrsanlagen,  
zu den benachbarten Wohngebieten (Graßdorfer Wäldchen), und  
zu den Freizeit- und Erholungsbereichen

sicherzustellen.

## 2.5. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

### **Naturräumliche Voraussetzungen**

Das Gelände liegt innerhalb des Naturraumes Leipziger Land und ist den Lehm- und Sandgebieten mit Schluff-Deckschicht (0,4 - 1,5 m) und naturbedingt geringwertigen Böden zuzuordnen. In seiner Untergliederung ist dieser Naturraum gekennzeichnet durch einen Wechsel von trockenen nährstoffarmen Standorten der Kuppen und, bedingt durch die schluffige Deckschicht, staunassen Mulden und Täler.

Dieser Landschaftstyp ist durch die in der Vergangenheit vorherrschende ackerbauliche Nutzung geprägt, weist aber naturräumliche starke Kontraste auf. Die natürlichen Böden gehören zur Gesellschaft der Sandflöß-Pseudogleyböden, deren Ausprägung im Untersuchungsgebiet durch eine geringmächtige Sandflößdecke gekennzeichnet ist.

Die Böden sind durch Überformung, intensive Bearbeitung (Gartenböden = Hortisole), Aufschüttung und Versiegelung anthropogen beeinflusst. In diesem Zusammenhang ist eine Altablagerung im Zentralbereich des Plangebiets besonders zu berücksichtigen.

### **Klima**

Klimatisch entsprechen die Werte des Plangebietes dem subkontinentalen Binnentiefenlandklima des Leipziger Landes mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 550- 580 mm und einer Jahresmitteltemperatur von 8,6 - 9,5 °C. Westliche Winde sind vorherrschend.

Lt. Entwurf des Landschaftsplanes Partheaue (Juni 1995) ist das Plangebiet als Fläche ohne starke Klimawirkung für die Stadt Taucha ausgewiesen (Karte Klimapotentiale).

### **Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation als Ausdruck des natürlichen Entwicklungspotentials im betreffenden Naturraum ist ein Stieleichen - Hainbuchen - Wald. Die Gehölze dieser Gesellschaft sind für das Gebiet autochton und bei der Aufstellung von Pflanzlisten zu berücksichtigen. Durch spezifische anthropogen beeinflusste Standortbedingungen, insbesondere Bodenparameter, wie sie u.a. durch die erwähnte Altablagerung gegeben sind (Schädigung des Bodenaufbaus, Eutrophierung, Verdichtung, möglicher Schadstoffeintrag), kann das natürliche Entwicklungspotential erheblich gestört sein.

### **Baum- und Strauchbestand**

Charakteristisch für das Plangebiet ist das Vorkommen überwiegend einheimischer Laubbäume, die häufig ein Alter von über 50 Jahren aufweisen. Vor allem im Bereich der Wohnbebauung prägen die bis zu 25 m hohen, großkronigen Exemplare den "grünen" Charakter und die Erholungswirkung der Freiflächen im wesentlichen Maße.

Koniferen sind in einem untergeordneten Verhältnis zu verzeichnen. Eine besondere Habitatfunktion, insbesondere für die Avifauna und Arthropoden kommt der reich strukturierten, artenreichen Hochhecke mit ausgeprägtem nitrophilem Saum im westlichen Zentralbereich zu. Hauptbestandsbildner sind autochtone Laubgehölze.

### **Biotopausstattung**

Innerhalb des weitläufigen, gering versiegelten Wohnbestandes herrschen intensiv gepflegte Grünflächen der Ausprägung Tritt- und Parkrasen vor. Im ungenutzten Zentralbereich des Plangebie-

tes haben sich artenreiche Pflanzengesellschaften entwickelt. Ruderale Staudenfluren trockener bis frischer Ausprägung sind vorherrschend, wobei ausdauernde Beifußgesellschaften, überwiegend als Rainfarn-Beifuß-Flur (Tanaceto-Artemisietum vulgaris Br.-Bl. 1931 corr. 1949) sowie Gesellschaften der ruderalen Raukenflur (Sisymbrium R.Tx, et.al. in R.Tx, 1950) den flächenmäßig größten Anteil aufweisen. Die Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) ist mit zunehmender Tendenz im Gebiet vertreten.

Stellenweise sind Stadien der Sukzession festzustellen. Neben der Ausbreitung verschiedener Rubus- und Rosa-Arten treten überwiegend Sämlinge und größere Aufwüchse von Robinia pseudo-acacia, Populus spec. und Crataegus monogyna auf, wobei die Robinie vereinzelt Gebüsch bildet. In Teilbereichen sind Reste unterschiedlich stark ruderalisierter Wiesengesellschaften mit Tendenz zum Verband Glatthaferwiese (Arrhenatherion) nachzuweisen, deren größte zusammenhängende Ausbreitung in der südlichen Brachfläche zu verzeichnen ist. Hierbei handelt es sich um eine stark ruderalisierte Glatthaferwiese (Tanaceto-Arrhenatheretum Fischer 1985). Diese Fläche weist in Zusammenhang mit der angrenzenden überwachsenen Böschung und der in den Randbereichen fortschreitenden Sukzession eine kleinräumig hohe Arten- und Strukturvielfalt auf. Die bewirtschafteten Kleingärten des Zentralbereichs sind durch die für sie typische Struktur mit intensiv gepflegten Rabatten, zahlreichen Gemüsebeeten und kleinflächigen Scherrasen gekennzeichnet. Hervorzuheben ist ein kleiner, geschlossener Bestand mittelstämmiger Obstbäume.

Ein an die Kleingartenanlage angrenzendes ehemaliges Fasanengehege ist ebenso wie die nordwestlich gelegenen Kleingärten verwildert und durch Staudenfluren überwachsen. Insgesamt betrachtet, stellen die oben erwähnte Hochhecke sowie die ruderale Glatthaferwiese (Flur 737/1), mit Entwicklungspotential Glatthaferwiese, hinsichtlich ihrer Seltenheit in siedlungsnahen Raum und ihrer Lebensraumfunktion die wertvollsten Biotoptypen dar.

#### **Aufgenommene Pflanzenarten der zentralen Brachfläche**

Aufnahmezeitraum: Juli 1995

Legende:

Ru - Ruderalflächen

Wiese - Flächen mit ruderalisierten Wiesengesellschaften im nördlichen (Flur 737/2) und südlichen Zentralbereich (737/1).

Hecke - Hochhecke mit ruderalen Saum und angrenzender Grünfläche (Flnr 737 u.875)

Schutt- Überwachsene Bauschuttalagerungen, vorrangig ruderale Raukenfluren  
+ -nachgewiesen; ++ -häufig; +\* -Vorkommen nur im nördlichen Wiesenbereich

RLS - Gefährdungsgrad lt. Rote Liste Sachsen

R - im Rückgang befindlich; !- gefährdete Art; !!-stark gefährdete Art

		Ru	Wiese	Hecke	Schutt	RLS
Krautschicht						
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	+	+	+		
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette	+		+		
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich			+		
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	++	+	++	++	
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde	+	+	+		
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschel	+	+	+	+	
<i>Cardaria draba</i>	Gemeine Pfeilkresse		+			
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	+				R
<i>Chaerophyllum bulbosum</i>	Rüben-Kälberkopf			++		
<i>Chamomilla recutita</i>	Echte Kamille				+	
<i>Chamomilla suaveolens</i>	Strahlenlose Kamille			+		
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	+	+			
<i>Chenopodium strictum</i>	Gestreifter Gänsefuß	+			+	
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	+			++	
<i>Cirsium acanthoides</i>	Stachel-Distel	++	+	+	+	
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	++	+	+	+	
<i>Crepis mollis</i>	Weicher Pippau		+			R
<i>Crepis tectorum</i>	Dach-Pippau	+	+			
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	+	++	+	+	
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut	+	+	+		
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	+	++	+		!
<i>Iris variegata</i>	Bunte Schwertlilie		++			
<i>Lactuca scariola</i>	Kompaßblätlich	+		+	+	
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	+		+		
<i>Lathyrus latifolius</i>	Breitblättrige Platterbse		++			
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	+	+			
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Gewöhnliche Wucherblume		+			R
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee		+		+	
<i>Matricaria maritima</i>	Geruchlose Kamille		+			
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee	+	+			
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergißmeinnicht		++			
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	+			+	
<i>Picris hieracioides</i>	Gemeines Bitterkraut		+			!
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	+			+	
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich			+		
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	+	+			
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut		++			
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer			+		
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Ampfer		+		+	
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer	+		+		
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	+	+			
<i>Silene alba</i>	Weißes Lichtnelke	++	++			
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Hohe Rauke	++	+		++	
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	++	++	++		
<i>Sonchus asper</i>	Acker-Gänseblätzel				+	

<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	+	+	+		
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	++	+	+	+	
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn		+	+	+	
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee		+			
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee		+			
<i>Trifolium hybridum</i>	Schwedenklee	+	++	+	+	
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	+	++	+	+	
<i>Trifolium repense</i>	Weiß-Klee	+	++	+	+	
<i>Urtica Dioica</i>	Große Brennessel	++	-	++		
<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze	+		+		
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	++	++			
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke	+	++	+		R
<i>Vicia tetrasperma</i>	Viersamige Wicke	++	++			
<i>Vicum sepium</i>	Zaunwicke	+	++			
<i>Viola tricolor</i>	Wildes Stiefmütterchen	-	+			!!
Gräser						
<i>Agropyron repens</i>	Gemeine Quecke	+	+	+	+	
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras	+	++	+		
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	+	++	+	+	
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe			+	+	
<i>Bromus inermis</i>	Unbegrante Trespe			+	+	
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe				+	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	+	++	++		
<i>Hordeum murinum</i>	Mäusegerste	+		+	+	
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauernde Lolch		+	+	+	
<i>Phlcum pratensis</i>	Wiesen-Lieschgras			+		
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	+	+	+		
Baum- und Strauchschicht einschließlich Aufwuchs						
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	+		++		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	+				
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie			+		
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	+				
<i>Corylus avellana</i>	Hasel			+		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	+	+	+		
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen			+		
<i>Lysium barbarum</i>	Gemeiner Bocksdorn	+				
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel	+		+		
<i>Philadelphus coronarius</i>	Falscher Jasmin			+		
<i>Populus x canadensis</i>	Kanadische Pappel	+				
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche			++		
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume			+		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche			+		
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gemeine Robinie	++	+			
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	+		+		
<i>Rubus spec.</i>	Rubus in Arten	+		+		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	+		+		
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder			+		

### **Fauna**

Eine flächen- und strukturbezogenen Brutvogelkartierung für das Vorhabengebiet liegt nicht vor. Die in nachstehender Tabelle angegebenen Arten wurden im Gebiet beobachtet. In der auf Quadranten der Quadratkilometer-Raster (Topografische Karte 1:10000) basierenden Brutvogelkartierung (1995, StUfa Leipzig) wurden die beobachteten Arten im entsprechenden Gesamtbereich als Brutvogel nachgewiesen. Ein Brüten dieser Arten im Areal kann als sicher angenommen werden.

#### Beobachtete Vogelarten:

Alauda arvensis	Feldlerche
Carduelis cannabina	Bluthänfling
Carduelis carduelis	Stieglitz
Carduelis chloris	Grünling
Hippolais icterina	Gelbspötter
Parus caeruleus	Blaumeise
Parus major	Kohlmeise
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Sturnus vulgaris	Star
Sylvia attricapilla	Mönchsgrasmücke
Sylvia borin	Gartengrasmücke
Sylvia communis	Dorngrasmücke
Turdus merula	Amsel

### **Altablagerung**

Laut Recherchen im Rahmen der vorgenommenen orientierenden Erkundung (Ingenieur-Büro R.W.Ashauer, Juli 1995) datiert der Beginn des Sandgrubenaufschlusses in den Zeitraum von 1927-1943. Das Ende der Verfüllung mit Müll wird mit 1961-1980 angegeben.

Aus den Ergebnissen der orientierenden Erkundung bezüglich Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen sind keine eindeutigen Hinweise auf eine Verkippung mit Industriemüll abzuleiten. Die Bodenluftproben lassen mit ihren äußerst geringen Konzentrationen an Methan und Schwefelwasserstoffen sowie von BTEX und LHKW "eine Gefährdung der derzeitigen Standort- und Umgebungsnutzung nicht erkennen".

Die im Ergebnis einer weiterführenden Untersuchung (Mai 1996) ermittelte Ausdehnung der Altlastablagerung ist im Planteil A eingearbeitet.

### **Lärmimmission**

Neben dem Schienenverkehrslärm stellt das südlich geplante Nahversorgungszentrum (Bebauungsplan Nr. 5a) durch den Kunden- und Anliegerverkehr eine potentielle Lärmquelle dar. In einem Gutachten des TÜV Ostdeutschland Sicherheit und Umweltschutz GmbH Halle vom 16.05.1996 wurde die Lärmimmission der Umgebung des derzeitigen Einkaufsmarktes untersucht. Meßpunkte 3,5 m bis 4,5 m westlich der Planstraße ergaben keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für den Tag von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete.

Da die geplante Reihenhausbebauung nördlich des vorgesehenen Einkaufsmarktes mit einem Abstand von mindestens 12 m zu diesem eine größere Entfernung zur Lärmquelle als in der Untersuchung aufweist, ist mit noch geringeren Immissionswerten zu rechnen. Der Anlieferverkehr in den Nachtstunden ist ausgeschlossen. Den genannten Fakten folgend, erscheinen bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der angrenzenden Grundstücke (z.B. Lärm-

schutzwand), die oftmals einengend empfunden werden, als nicht zwingend notwendig. Mit der festgesetzten Anpflanzung einer dichten mittelhohen Hecke wird ein Sichtschutz mit gleichzeitiger psychologischer Schutzwirkung erzielt.

### **Eingriffs - Ausgleichsbilanz**

Nach der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zur Veränderung von Gestalt und Nutzung der Planfläche. Diese Veränderungen können zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Obwohl gemäß § 65 Absatz 4 und 5 SächsNatSchG Wohnungsbauvorhaben von der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 des gleichen Gesetzes befreit sind, wurde zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Gestaltungskonzeption in den Bebauungsplan integriert wurde.

In diesem Fachplan erfolgte eine Bewertung des baulichen Eingriffs nach der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO). Danach reduzieren sich die Biotopwertpunkte durch das Vorhaben auf 85 %.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind vollständig durch Planzeichen und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie werden nachfolgend aufgeführt.

1. Die Grüngestaltung hat nach den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den Artenlisten zu erfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken zu beginnen. Als Frist wird der darauf folgende Pflanztermin von November bis April festgesetzt.
2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag Laubbäume im öffentlichen Straßenraum in einem mindestens 2 m breiten, mit Bodendeckern bepflanzten Vegetationsstreifen zu pflanzen.  
Pflanzenqualität: Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.  
Planstraßen A, E, F, I: *Tilia cordata* Winter-Linde  
Friedrich-Ebert-Straße: *Carpinus betulus* Hainbuche  
Die Bäume sind anzupfählen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Gehölzstandorte ist bis maximal 5 m bei Wahrung der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Gehölzanzahl zulässig.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag im Straßenraum der Planstraße J Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Der zugehörige Vegetationsstreifen ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2. (Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) einzusäen und extensive durch eine zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen.  
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag Vegetationsflächen als öffentliche Grünfläche in Form eines Parkes anzulegen und differenzierte Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen zu integrieren. Die Kinderspielplätze sind mit den notwendigen Ausstattungselementen zu versehen. Die Spielplatzflächen sind mit Rasen einzusäen. Die angegebenen Baum- und Strauchstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu präzisieren. Die Gehölze sind aus der Pflanzenliste auszuwählen.



Die vorhandenen Reliefunterschiede und der Bodenaufbau sind zu erhalten.

Pflanzqualität: Bäume - Hochstamm 2 x verpflanzt, mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang; Sträucher 2 x verpflanzt.

5. In der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - a) Entsprechend dem Planeintrag ist eine extensiv gepflegte Wiese durch Nutzung der vorhandenen Grünbereiche zu entwickeln (2-3 malige Mahd/Jahr). Dabei ist auf eine Neueinsaat und jeglichen Dünger zu verzichten. Die als Ruderalflur gekennzeichneten Bereiche sind aller 1-2 Jahre einmal zu mähen. Die vorhandene Geländemodellierung ist zu erhalten.
  - b) Die östliche Abgrenzung ist durch eine gestufte 9 m breite Hochhecke mit unregelmäßig geschwungener Führung des Gehölzrandes und Ausbildung eines Saumes am wiesen-seitigen Rand auszubilden.
  - c) Die Fortführung der Hecke entlang der südlichen Grenze ist als 3-5 m breite Mittelhecke unter Einpflanzung einzelner Solitäre vorzunehmen.
6. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB festgesetzte begehbare Lärmschutzwall ist mit Gehölzen locker zu bepflanzen. In Teilbereichen ist zur Bereitstellung für die spontane Vegetationsentwicklung auf die Abdeckung mit Oberboden zu verzichten. Es sind kleinräumige Standortunterschiede durch Bodenmodellierung und differenzierte Böschungsgestaltung zu schaffen. Es ist ein wildkräuterreicher Landschaftsrasen für trockene Standorte (RSM 7.2.2. Landschaftsrasen - Trockenanlagen mit Kräutern) anzusäen. Die von der Eisenbahn abgewandte Böschung ist weitgehend offenzuhalten.
7. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB festgesetzten Kinderspielplätze sind mit den notwendigen Ausstattungselementen zu versehen. Die Spielplatzfläche ist mit Rasen einzusäen.
8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag Baumpflanzungen in den Grundstücksrandzonen vorzunehmen. Ein Verschieben der Standorte entlang der Grundstücksgrenzen ist bis maximal 3 m möglich). Die Gehölze sind aus der Pflanzenliste auszuwählen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm Stammumfang.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag entlang der Grundstücksgrenzen zum Nahversorgungszentrum eine dichte 5 m breite Mittelhecke ohne Saum zu pflanzen. Die Sträucher sind aus der Pflanzenliste auszuwählen.

Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt
10. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Je 250 qm Vegetationsfläche sind ein Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, sowie Strauchpflanzungen von 50 qm anzulegen. Zu erhaltende Gehölze können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind vom Grundstückshalter im Wuchs zu fördern und durch Pflege zu erhalten.
11. In der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind
  - a) die entsprechend dem Planeintrag vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Baufelder darf der

- vorhandene Bewuchs, der unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha fällt, nur in dem Umfang beseitigt werden, in dem dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung zwingend notwendig ist. Der diesbezügliche Nachweis ist entsprechend § 9 genannter Baumschutzsatzung in den Bauunterlagen für den Baugenehmigungsantrag (Bestandteil Lageplan) zu erbringen.
- b) der zu erhaltende Bewuchs ist gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". vor Beschädigungen während der Bauausführung zu sichern. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- c) Die Gehölze sind durch Schnitt zu pflegen und weiterzuentwickeln. Die Hecke auf dem Flurstück 737x ist einschließlich des Saumes pflegend zu erhalten.
12. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
13. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze und Zufahrten ist dauerhaft zu erhalten.
14. Auf den Grundstücken der Baufelder WA 24 bis WA 36 ist das Oberflächenwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in der grünordnerischen Maßnahme Nr. 13 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinziesterne aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.

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

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

- b) Als Hecken sind zu pflanzen: Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 (Crataegus oxyacantha)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)
- c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)  
 Gemeine Waldrebe (Clematis sinensis)  
 Waldrebe (Clematis vitalba)  
 Efeu (Hedera helix)  
 Klimmerarten

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

### Geologie/Bodenschutz

Nach Angaben des Bereiches Geologie des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Mächtigkeit	Geol. Bezeichnung	Geol. Alter
rd. 5 m	Geschiebelehm und -mergel mit Sand- u. Schluffsschichten	Quartär, Saalekaltzeit
12 bis 14 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär Saalekaltzeit
10 bis 12 m	Ton und Schluff (Flußschotter)	Tertiär (Braunkohlenzeit)

Die Sand- und die Schluffschichten sind in den Geschiebelehm bzw. -mergel sehr unregelmäßig eingelagert. Die Sandschichten führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger viel oberes Grundwasser. Die Schluffschichten sind oft von weicher Konsistenz und dementsprechend ein gering tragfähiger Baugrund.

In Anbetracht der wechselhaften Baugrundverhältnisse und der wenig tragfähigen Schluffschichten wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu den bereits vorliegenden Bodenanalysen weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

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

Zum Schutz des Bodens sind deshalb die nachstehenden Maßnahmen und Grundsätze im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden:

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

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

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

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

## 2.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Schmutz- und nichtversickerbaren Regenwassers wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt bzw. durch die Investoren vorgenommen.

Dabei ist festzustellen, daß die erforderlichen Netze weitgehend vorhanden sind, jedoch erscheint eine Überprüfung der Leitungs- und Funktionsfähigkeit aufgrund des Alters der Rohrleitungen zwingend erforderlich. Für eine erste Dimensionierung der notwendigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen stellen die nachfolgenden Anschluß- bzw. Bedarfswerte eine Groborientierung dar.

- Trinkwasser (ohne Löschwasser)	16 l/s
- Schmutzwasser	16 l/s
- Regenwasser	560 l/s
- Wärmebedarf	7.100 kW
- Elektroversorgung	1.300 kVA

Für die Erschließungskonzeption können folgende Aussagen gemacht werden:

### Trinkwasser

Gemäß der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWWL) vom 01.03.1995 ist für die Bereitstellung des Trinkwasserbedarfes die Vergrößerung der Trinkwasserleitung DN 80, DN 100 bzw. DN 125 in der Graßdorfer Straße von der Leipziger Straße über die Mathias-Erzberger-Straße bis zur Friedrich-Ebert-Straße in DN 200 GGG sowie die Einbindung dieser Trinkwasserleitung in die vorhandene Trinkwasserleitung DN in der Mathias-Erzberger-Straße notwendig. Innerhalb des Plangebietes sind Ringnetze zu planen. Stichleitungen sind zu vermeiden.

### Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranfall ist gemäß der schon erwähnten Stellungnahme der KWWL im Trennsystem zu entsorgen. Um jedoch die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung bis zur Kläranlage Taucha zu gewährleisten, ist die Erhöhung der Ableitfähigkeit des Abwassernetzes der Stadt Taucha erforderlich. Dazu gehören der Neubau eines Abwassersammlers in der Graßdorfer Straße bis zur Kläranlage Taucha sowie einer Abwasserleitung in der Dorfstraße von der Seegeritzer Straße bis zur Graßdorfer Straße. Künftige

Investoren bzw. Vorhabenträger müssen sich im Rahmen erforderlicher Erschließungsverträge mit den KWWL an der Finanzierung dieser Maßnahme beteiligen.

#### **Regenwasserentsorgung**

Aufgrund der bereits vorhandenen hohen hydraulischen Belastung des Abwassernetzes der Stadt Taucha ist die Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Netz unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht möglich. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke über biologisch aktive Bodenschichten versickert werden, sofern das die Baugrundverhältnisse zulassen.

Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinzisterne aufzufangen.

Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Für die auf diese Weise nicht vollständig zu entsorgenden Regenwässer können Retentionserfordernisse in Form von unterirdischen Staukanälen notwendig werden, über die dann eine verzögerte Ableitung in das vorhandene Abwassernetz erfolgt.

Allerdings ist in diesem Falle eine Kostenbeteiligung der Vorhabenträger an der durch die KWWL zu errichtenden zentralen Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich.

Wie weiter oben bereits erwähnt, ist für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Grundstücke ein Erschließungsvertrag mit den KWWL erforderlich, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen ist. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

#### **Elektroversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Energiefortleitungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist der Betriebsbereich Leipzig Land, Querstraße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341 120-7485, zu konsultieren. Das gilt auch Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.

Für den erforderlichen Anschlußwert zur elektroenergetischen Versorgung des Plangebietes ist eine neue Ortsnetzstation erforderlich. Deren Standort wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des jeweiligen Vorhabenträgers.

Dazu ist von ihm ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der WESAG zustellen, der bewirkt, daß es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

#### **Gasversorgung**

Eine Erdgasversorgung dieses Gebietes ist nach Aussagen des örtlich zuständigen Versorgers, die Erdgas Westsachsen GmbH, grundsätzlich möglich. Dazu ist die Abteilung GM - NA dieses Unternehmens, Telefon 0341/3538806, Arno-Nitzsche-Straße 37 in 04277 Leipzig zu konsultieren.

### **Fernmeldeversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch die Bauausführenden der Telekombaubezirk 22, Rosenowstraße 26, 04357 Leipzig, Telefon: 0341 6080252, zu konsultieren.

Zur fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Zwecks Koordinierung mit anderen notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich muß der Beginn und der Ablauf der Arbeiten mindestens acht Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Leipzig, Ressort SuN, Telefon: 0341/1 22 61 21, angezeigt werden.

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

### **Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird durch die ortsansässige Firma UWE auf der Grundlage eines entsprechenden Vertrages mit dem Landkreis Leipziger Land gesichert, wobei die Entsorgung auf die zugelassenen Deponien des Landkreises erfolgt.

## **3. Sicherung der Bauleitplanung**

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

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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2243), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401).
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).