

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bauungsplan Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“

Vorbemerkung

Die im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha südlich der Dewitzer Straße gelegene Fläche soll mit dem Bauungsplan Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“ einer Bebauung mit Einzelhäusern zugeführt werden. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Grundstücksausfahrt auf die Dewitzer Straße und im weiteren Verlauf über die Straße ‚Am Dingstuhl‘ bzw. über die Geschwister-Scholl-Straße und die B 87 (Leipzig-Torgau), welche an die A 14 (Leipzig-Dresden) angebunden ist.

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist von der bestehenden Ausfahrt auf die Dewitzer Straße aus in Richtung Süden eine Stichstraße (5,50 m breite Fahrbahn) mit Wendehammer geplant, die als öffentliche Straße gewidmet werden soll. Die Anordnung zusätzlicher Besucherparkplätze innerhalb des Straßenraumes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Planziel des Bauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

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

Bei der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“ 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 Bauungsplanes Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“ 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. Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Im Plangebiet herrscht ein ausgeglichenes **Lokalklima** der Ortsrandlage. Durch Bebauung und Neuversiegelung heizen sich Flächen auf. Auf den Grundstücken wird die Pflanzung von Laubgehölzen 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 Emissionen von Schadstoffen durch Kfz-Verkehr der Anwohner und Hausbrand entstehen.

Das relevante **Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung** wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung 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 Plangebiet sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima oder Luft zu erwarten.

Zu den Stoßzeiten ist der Verkehrslärm auf der Dewitzer Straße eine mäßige Vorbelastung. Während der Begehungen im Juli und August 2016 war die Dewitzer Straße wenig befahren. Die großen Gärten bieten Spiel- und Erholungsraum für die Anwohner. Sinneseindrücke durch Vogelgezwitscher oder Schmetterlinge werden erholungswirksam wahrgenommen.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen grenzen an das Plangebiet, welches im Bestand eine mittlere Wertigkeit für Naturerleben, Ortsbild, Erholung und Spiel besitzt. Eine Lärmbelastigung der zukünftigen Anwohner im Plangebiet ist aufgrund der Distanz zur Dewitzer Straße nicht zu erwarten. So 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** liegt das Plangebiet im östlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha südlich der Dewitzer Straße. Es ist nicht bebaut und ist durch Gärten, Ruderalflur, Hecken- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Zum Teil ist es mit Bäumen bestanden. Im Norden und Osten stehen Einfamilienhäuser mit großzügigen Hausgärten. Im Süden liegt das neue Wohngebiet, Bebauungsplan Nr.41 „Allgemeines Wohngebiet an der Wurzner Straße“.

Mit der baulichen Nutzung dieser ca. 0,5 ha großen Fläche wird die Wohnbebauung entlang der Straße „An der Schäferei“ erweitert und arrondiert und somit ein kleines Wohnquartier entwickelt, welches sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von seiner Lage, umgeben von den vorhandenen Wohngebieten, 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 durch Gärten, Ruderalflur, Hecken- und Gehölzstrukturen. Es ist nicht bebaut und zum Teil mit Bäumen bestanden. Im Plangebiet liegen keine nach § 30 BNatSchG oder § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“ muss der Verlust von 2.680 m² gewachsenem Boden und Vegetation außerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Ein Biotopausgleich außerhalb in Höhe von ca. 46.000 Wertpunkten ist für die Entwicklung des Wohngebietes südlich der Dewitzer Straße erforderlich.

Das im Eigentum des Erschließungsträgers befindliche ehemalige KIM-Gelände an der Eilenburger Straße ist zu ca. 90 % versiegelt. Im Zuge der Entwicklung dieses Areales zu einem Wohngebiet sind hier der vollständige Rückbau und Entsiegelung vorgesehen. Ein erster Überschlag seitens des Landschaftsplanungsbüros erbringt das Ergebnis, dass hier ein Punkteüberschuss zu

verzeichnen ist, welcher für das Defizit des Bebauungsplanes Nr. 51 verwendet werden soll. Sollte eine darüber hinausgehende Differenz zu verzeichnen sein, ist diese durch den Erschließungsträger monetär abzulösen. Somit wird der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnbebauung südlich der Dewitzer Straße“ 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 dem 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 Landesamtes f. Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie
- die Hinweise der Polizeidirektion Leipzig
- die Hinweise der KWL – jetzt Leipziger Wasserwerke
- die Hinweise der MITNETZ Gas und Strom

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

Das Plangebiet hat eine mäßige 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 Bebauung im Gebiet ausgeglichen. Die Regenentwässerung erfolgt gedrosselt. Der Verlust gewachsenen Bodens muss außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten. 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