

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 54

## **"Kita Kükennest"**

20.06.2019

zuletzt geändert am 13.02.2020

<b>Inhalt</b>		
<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	4
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
3.1	Bestehende Verhältnisse	4
3.1.1	Städtebau	4
3.1.2	Verkehr	4
3.2	Tiefbautechnische Erschließung	5
	Erläuterungen zur äußeren Erschließung	5
	1. Zweck und Umfang des Vorhabens	5
	2. Baugrundverhältnisse	5
	3. Tiefbautechnische Erschließung	5
	4. Verkehrsmäßige Erschließung	6
3.3	Altlasten	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	8
5.1	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	9
5.2	Bauweise	9
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Stellung der baulichen Anlage/Gebäudestellung	9
5.5	Nebenanlagen	9
5.6	Fläche für Gemeinbedarf (Kita)	9
5.7	Ein- und Ausfahrtsbereich	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	10
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Örtliche Bauvorschriften	12
5.11.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	12
5.11.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	12
5.11.3	Einfriedungen	12
5.11.4	Antennen	12
5.11.5	Gestaltung der Aufstellflächen für bewegliche Abfallbehälter	12
<b>6.</b>	<b>Kosten der Maßnahme</b>	<b>12</b>

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht vom 14.03.2019, *Büro für Landschaftsplanung Sabine Schlenkermann, Eilenburg*
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose vom 22.06.2018 + Zusatz vom 19.06.2019, *GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau/Leipzig*
- Anlage 3: Erschließungsplanung vom 20.02.2019, *Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig*
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 und nach DIN 4020 vom 18.05.2018, *FCB GmbH Espenhain*
- Anlage 5: Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die im Altlastenkataster Registrierten Flächen vom 16.11.2018, *Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH*

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 11.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ beschlossen. Infolge des hohen Handlungsdruckes in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes von Kindertagesstätten innerhalb des Stadtgebietes von Taucha ist die Schaffung von Planungsrecht für die Gemeinbedarfsfläche an der Eilenburger Straße von besonderem Interesse. Auf Grund der Größe des ursprünglichen Umgriffs des B-Planes Nr. 55 mit ca. 7,2 ha und den möglichen Problemstellungen und damit verbundenen längeren Fristen hat sich die Stadtverwaltung dazu entschieden, nach der frühzeitigen Anhörung das Areal der geplanten Kindertagesstätte (Kita) von ca. 0,4 ha aus dem ursprünglichen Umgriff herauszulösen und einen eigenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 54 „Kita Kükennest“ aufzustellen.

Bereits an dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass die künftige Kindereinrichtung sowohl vorgezogen autark ver – und entsorgt als auch später in das Gesamtsystem mit den im östlichen Stadtgebiet von Taucha neu geplanten Wohnquartieren „Gartenstadt“ und „Blütengrund“ integriert werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kita Kükennest“ in Taucha beinhaltet die nördliche Teilfläche des geteilten Flurstückes Nr. 407/26 und besitzt eine Größe von ca. 0,4 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 Nordwesten: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 396/14 (Eilenburger Straße);  
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 408/50;  
im Süden: durch die nördliche Grenze der südlichen Teilfläche des geteilten Flurstückes Nr. 407/26;  
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 407/a.

## 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.

Wie bereits oben erwähnt ist infolge des hohen Handlungsdruckes in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes von Kindertagesstätten die Schaffung von Planungsrecht für die Gemeinbedarfsfläche an der Eilenburger Straße von besonderem Interesse. So ist südlich der Eilenburger Straße die Errichtung einer Kita für 165 Betreuungsplätze geplant.

Mit dieser Maßnahme sollen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Taucha's Osten neben der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen und brachliegender Flächen im Zuge des angrenzenden Bebauungsplanes „Gartenstadt“ auch Ruderalflächen aktiviert und somit diesem Areal zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Osten, Süden

und Westen eine diesem Standort entsprechende Nutzung zugeführt werden. Ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für „Taucha-Ost“ wurde bereits durch das büro für städtebau Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther, Machern erarbeitet.

## **2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als *Fläche für die Landwirtschaft* mit extensiver Nutzung (Grün- und/oder Weideland, naturnahe Wiesen) dargestellt. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Nutzungen angepasst werden.

## **2.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Bestehende Verhältnisse**

#### **3.1.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt südlich der Eilenburger Straße im östlichen Stadtgebiet von Taucha auf dem Gebiet der ehemaligen Sandgrube Kreyßig. Die Größe beläuft sich auf ca. 0,4 ha.

Die Sandgrube besaß im nördlichen Bereich eine Tiefe von 7,0 m bis 7,8 m. Die Kiesgrube wurde zwischen 1978 bis 1991 bis zur Geländeoberkante wieder verfüllt. Die Auffüllung soll aus Bauschutt und Erdaushub, mit einem geringfügigen Anteil an Schrott und Hausmüll bestehen. In vorangegangenen Untersuchungen sind Holzreste, Glas, Schrott und Plastik erkundet worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Nutzungsauffassung verbuschtes Grundstück. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Eilenburger Straße begrenzt, an die nördlich ein Gewerbegebiet – heute mit Fotovoltaikanlagen bestanden - grenzt. Im Osten und Süden grenzt der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ an, der als neuer Wohnstandort im Osten von Taucha entwickelt werden soll. Weiter westlich befindet sich die Wohnbebauung entlang der Straße „Am Dingstuhl“.

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer und das Grundstück befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Landmannsche-Bockwindmühle steht südwestlich des Plangebietes auf einer kleinen Anhöhe Am Dingstuhl 2. Das Kulturdenkmal ist vornehmlich von der Straße Am Dingstuhl aber auch von der Eilenburger Straße aus einzusehen. Die Sichtachse von der Eilenburger Straße ist durch wildgewachsene, große Bäume eingeschränkt. Durch Fällarbeiten auf der Kippe und die Anpflanzung von deutlich niedrigeren Laubhecken wird diese Sichtachse wieder frei gelegt. Eine Einschränkung der Sichtachse vom Dingstuhl aus ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

#### **3.1.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Eilenburger Straße (K 7422). Somit ist sowohl eine Anbindung an den südwestlich gelegenen Stadtkern von Taucha als auch im weiteren Verlauf über die Bundesstraßen B 87 an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

### **3.2 Tiefbautechnische Erschließung**

(Auszug aus der Erschließungsplanung vom 07.02.2019, erstellt durch das  
*Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig*)

#### **„Erläuterungen zur äußeren Erschließung“**

##### **1. Zweck und Umfang des Vorhabens**

Die Stadt Taucha plant die Errichtung einer Kindertagesstätte auf einem Teilstück des Flurstückes 407/26. Das Grundstück grenzt im Norden an die Eilenburger Straße (K7422) an und wird von dort verkehrsmäßig erschlossen. Ergänzend dazu ist die Errichtung eines Gehweges (Radfahrer frei) zwischen Straße „Am Dingstuhl“ und Pönitzer Dreieck notwendig um die KITA auch fußläufig erreichen zu können.

##### **2. Baugrundverhältnisse**

Neben den gründungstechnischen Aussagen und den Schadstoffuntersuchungen wurde festgestellt, dass sich der Baugrund im Wesentlichen aus lockerer, zum Teil kontaminierter Auffüllung und Bauschutt zusammensetzt.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich im Bereich des geplanten KITA Grundstückes um eine bis 7.0 m starke aufgefüllte Kiesgrube mit den o.g. Eigenschaften handelt, ist generell eine Versickerung auf dem Grundstück ausgeschlossen.

Für die Gründung des Gebäudes sind auf Grund der locker gelagerten Auffüllungen erhebliche Mehraufwendungen notwendig. Ein teilweiser Bodenaustausch infolge vorgefundener Schadstoffe muss berücksichtigt werden.

##### **3. Tiefbautechnische Erschließung**

In der Eilenburger Straße befinden im Bereich zwischen Straße am Dingstuhl und Pönitzer Dreieck nur Kabel für Energie, Telekom und Straßenbeleuchtung.

Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind in diesem Straßenabschnitt nicht vorhanden.

Die derzeitige Straßenentwässerung erfolgt über Straßengräben.

##### **3.1 Regenwasser**

In der Eilenburger Straße ist kein Regenwasserkanal vorhanden, allerdings befindet sich nördlich parallel zur Eilenburger Straße ein Entwässerungsgraben, in dem zur Zeit ein Teil der Eilenburger Straße entwässert.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit wurde 2 Bohrungen auf der Grabensohle vorgenommen. Die Auswertung dieser Bohrungen ergab einen zur Versickerung geeigneten Boden, so dass nach hydraulischem Nachweis sowohl die Eilenburger Straße zwischen „Am Dingstuhl“ und Pönitzer Dreieck in diesen Graben schadlos entwässern kann und ebenfalls das Oberflächenwasser der gesamten abflussrelevanten Flächen der KITA ungedrosselt aufgenommen werden kann.

Die Eilenburger Straße sowie der geplante Gehweg entwässern durch das geplante einseitige Gefälle in Richtung Norden über das Bankett flächig in den Entwässerungsgraben. Das Gelände der KITA erhält eine Entwässerungsleitung DN 200, welche die Straße quert und über ein Einleitbauwerk in den Graben einbindet. Der ehemalige südliche Graben wird durch die geplante Gehbahn aufgeschüttet. Der vorhandene Durchlass wird zurückgebaut.

Auf Grund der bewachsenen Grabensohle mit ca. 30 cm Oberboden sind zusätzliche Reinigungsanlagen nicht notwendig.

### **Zusammenfassung**

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen und der Stadt Taucha geht zukünftig der nördliche Graben in die Baulast der Stadt Taucha über.

In einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt des Landkreises und der Stadt Taucha wird die Stadt Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger des Grabens, in der auch die dauerhafte Einleitung des Oberflächenwassers der Eilenburger Straße festgeschrieben wird.

### **3.2 Schmutzwasser**

Da sich in der Eilenburger Straße auch kein Schmutzwasserkanal befindet, erfolgt der schmutzwasserseitige Anschluss der KITA ebenfalls an die vorhanden Entwässerung des Pönitzer Dreiecks.

Dabei ist ein ca. 132 m langer Schmutzwasserkanal, Steinzeug DN 200 bis zum Anschlussschacht S 35948552 herzustellen.

### **3.3 Trinkwasser**

Für die Versorgung mit Trinkwasser wird sowohl für die KITA als auch für das B- Plangebiet Gartenstadt ein verstärkender Ringschluss zwischen den vorhandenen Leitungen im Kreuzungsbereich „Am Dingstuhl“ und dem Pönitzer Dreieck in der Eilenburger Straße notwendig.

Mit dieser Verstärkung kann auch der Löschwassernachweis erbracht werden (im Rahmen der Genehmigungsplanung).

### **3.4 Gasversorgung**

Für die Gasversorgung als verlängerter Hausanschluss ist in der Eilenburger Straße eine Stichleitung von der vorhandenen Leitung im Kreuzungsbereich Pönitzer Dreieck zu verlegen.

Die Dimensionierung wird im noch zu vereinbarenden Anschlussvertrag festgelegt.

### **3.5 Energieversorgung / Telekom**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt über die anliegenden Kabel im zukünftigen Gehbahnbereich der Eilenburger Straße.

### **3.6 Straßenbeleuchtung**

Im Bereich des zukünftigen Rad- Gehweges der Eilenburger Straße befinden sich Straßenleuchten.

Diese sind teilweise, einschließlich Kabel um zu verlegen.

## **4. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten KITA „Kükennest“ erfolgt über die bestehende Eilenburger Straße (K7422), die zwischen Straße „Am Dingstuhl“ und dem Knoten Pönitzer Dreieck mit einem an der Südseite angeordneten Gehweg (Radfahrer frei) ergänzt wird. Um Stauereignisse beim Abgeben und Abholen der Kinder auf dem Gelände der KITA zu vermeiden, wurden 10 baulich getrennte Längsparkstellflächen an der Südseite der Eilenburger Straße angeordnet. Ob zusätzlich noch eine Geschwindigkeitsbegrenzung notwendig wird, stellt die

verkehrsrechtliche Anordnung fest, die im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung beantragt wird.

Auf Grund der umfangreichen Tiefbauarbeiten wird in der Vereinbarung des Straßenbauamtes Nordsachsen abgestimmt, dass die Fahrbahndecke im Bereich zwischen Straße „Am Dingstuhl“ und dem Knoten Pönitzer Dreieck instandgesetzt wird. Bestandteil dieser Vereinbarung ist ebenfalls eine Kostenteilung, in der die Aufschlüsselung der Kosten für die Maßnahmen im Rahmen der Erschließung der KITA und der Straßeninstandsetzung enthalten ist.

### **Instandsetzung Eilenburger Straße**

Nach Verfüllung der Rohrgräben erfolgt mit einseitiger Querneigung in Richtung des am nördlichen Straßenrand befindlichen Entwässerungsgrabens eine Fahrbahninstandsetzung gemäß RSTO 12 für die Belastungsklasse 1.0 und einer Regelbreite von 6,50 m. Auf Grund des Wegfalls des südlichen Straßengrabens infolge des Anbaus des Gehweges ist es vorgesehen, die Straßenentwässerung mit einseitigem Quergefälle in den nördlich gelegenen Straßengraben zu gewährleisten.

### **Straßenaufbau**

#### ***Fahrbahnerneuerung BK 1.0***

40 mm Asphaltbeton,  
100 mm Asphalttragschicht,  
160 mm auf vorhandener Schottertragschicht.

#### ***Fahrbahnverbreiterung BK 1.0***

40 mm Asphaltbeton,  
100 mm Asphalttragschicht,  
150 mm Schottertragschicht,  
260 mm Frostschutzschicht.

#### ***Parkstellflächen***

100 mm Grasfugenpflaster,  
40 mm Bettung,  
150 mm Schottertragschicht,  
260 mm Frostschutzschicht.

### **3.3 Altlasten**

Im Geotechnischer Bericht vom 18.05.2018 (FCB) wurden die anstehenden Schichten auf den Flurstücken 407/26 und 408/50 bis 9 m unter Gelände erkundet. Eine Überschreitung der Z2 LAGA-Werte erfolgt am östlichen Rand des Plangebietes (vgl. Umweltbericht Seite 10). In diesem Bereich sind weiterführende Untersuchungen nach der Deponieverordnung erforderlich. Der Boden in diesem Areal muss entsorgt werden. Die Böden im übrigen Geltungsbereich sind entsprechend den Anforderungen der LAGA einsetzbar und somit zum derzeitigen Kenntnisstand für die geplante Nutzung als Kita geeignet.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, diese unverzüglich dem LRA Nordsachsen, Umweltamt mitzuteilen.

#### 4. Anlass und Planungsziele

##### 4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der angesichts der anhaltenden Entwicklung weiterer Wohnbauflächen hohe Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen für Kinder. So soll mit vorliegendem Bebauungsplan diesem hohen Handlungsdruck in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes von Kindertagesstätten Rechnung getragen werden.

##### 4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 „Kita Kükennest“ die Erweiterung des Angebotes von Kindertagesstätten zur Deckung des derzeitigen Defizits innerhalb des Stadtgebietes von Taucha zu ergänzen. Darüber hinaus soll diese innerstädtische Fläche aus stadtplanerischer Sicht aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

So ist beabsichtigt eine Kindertagesstätte (Kita) für 165 Plätze in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Dabei soll das Gebäude eine winkelförmige Kontur erhalten und in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Die beiden Gebäudeflügel sollen den Verkehrslärm von der Eilenburger Straße im Norden und des geplanten Einzelhandels im Osten abschirmen und umschließen einen geschützten Garten- /Freibereich, der sich nach Süden und Westen hin öffnet. In der Vorfläche zur Eilenburger Straße hin werden Stellplätze und Nebenanlagen, wie Abstellflächen für Müllbehälter, untergebracht. Weitere 10 Stellplätze werden als sog. Längsparker entlang der Eilenburger Straße angeboten. Fußgänger, Radfahrer und Besucher werden vom Parkplatz und von der Eilenburger Straße kommend am vorspringenden Kopf des Längsflügels empfangen und unter einem schützenden Vordach in das Foyer geleitet.

Eine Erweiterung der Einrichtung ist in Fortsetzung des Längsflügels in Richtung Süden möglich. Diese ist lediglich als Überbauung im 1.OG denkbar, da das EG hier zum Erhalt der nachgewiesenen Spielfläche als solche freibleiben muss.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Kita Kükennest" 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. 54 "Kita Kükennest" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf (Kita)		
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.421 m <sup>2</sup>	4.005 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.584 m <sup>2</sup>	
davon Fläche für St und N	755 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>4.005 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

## **5.1 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Anzahl der Geschosse mit maximal 2 Vollgeschossen jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung des neuen Grundstückes und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesem ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m und der maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m für Nebenanlagen sowie der möglichen Über- und Unterschreitung von 0,5 m für das Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild werden dadurch aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt werden.

## **5.2 Bauweise**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit soll die gewachsene Baustruktur – wie sie entlang der Straße „Am Dingstuhl“ dokumentiert und auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ geplant ist - weiterentwickelt werden.

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

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die L-Form des geplanten Gebäudes entsteht ein geschützter Innenhof, der den Spielbereich und Aufenthaltsraum für Kinder im Freien vor Lärmeinwirkungen von der Eilenburger Straße und des gegenüber liegenden Gewerbegebietes schützt.

### Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als Freiräume/Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Kinder gärtnerisch zu gestalten.

## **5.4 Stellung der baulichen Anlage/Gebäudestellung**

Gemäß Planeintrag soll sich das neu geplante Gebäude parallel zur östlichen Grundstücksgrenze orientieren und eine Winkelform erhalten.

Diese Anordnung des Baukörpers entspricht den Empfehlungen des Ergebnisses der Schallimmissionsprognose (s. Anlage 2). Somit kann dieser als Schallschirm gegenüber den dominanten Lärmquellen dienen und die Aufenthaltsbereiche für die Kinder im Freien vor Lärm schützen. Zusammen mit der Anordnung der besonders schutzwürdigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume der Kinder) zur lärmabgewandten Seite des Baukörpers werden die Anforderungen zum Schutz der Außenbereiche bzw. der besonders schutzwürdigen Räume für die Kinder bzw. eine Kita erfüllt.

## **5.5 Nebenanlagen**

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

## **5.6 Fläche für Gemeinbedarf (Kita)**

Auf dem betreffenden Areal soll eine Kindertagesstätte errichtet werden, um dem mit dem neu geplanten Wohngebiet „Gartenstadt“ und Einwohnerzuwachs verbundenen Bedarf an weiteren Plätzen für die Kindertagesbetreuung zu decken.

## 5.7 Ein- und Ausfahrtsbereich

Im Norden des Plangebietes an der Eilenburger Straße ist gemäß Planeintrag ein 7.00 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Mit dieser zeichnerischen Festsetzung wird die Erschließung der Kita auf eine Zufahrt beschränkt, um den Verkehrsfluss auf der Eilenburger Straße (= Kreisstraße) nicht durch mehrere Ein- und Ausfahrten zu beeinträchtigen.

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

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen werden der Umgang mit dem Oberboden und die Materialien der Dacheindeckung geregelt.

Um geeignete Verstecke für die Eidechsen zu schaffen sind in den Randbereichen des Plangebietes an zwei Stellen geeignete Lebensräume für die Zauneidechse anzulegen.

Um den Verlust von Brutplätzen auszugleichen, sind an der Kindertagesstätte entsprechend der getroffenen Festsetzung 5 Nistkästen für gebäudebrütende Vögel anzubringen. Ein Teil der Brutpaare wird erwartungsgemäß in und an den neuen Gebäuden der angrenzend neu geplanten Wohnsiedlung eine neue Nistmöglichkeit finden.

Für im Plangebiet jagende Fledermäuse sind drei Arten von Fledermauskästen aufzuhängen.

Um wildlebenden Tieren (z. B. Igel) das ungehinderte Queren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen und um ein gesundes Bodenklima zu gewährleisten, sind bauliche Einfriedungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit gewährleistet ist. Hierfür müssen bauliche Einfriedungen, abseits der Straßen, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen.

## 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Lärm

*Zusammenfassung des als Anlage 2 beigefügten Lärmgutachtens:*

„Durch die GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft Taucha mbH wurde die GAF -Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf den potenziellen Standort einer Kindertagesstätte in Taucha, Eilenburger Straße im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Stadt Taucha Nr. 54 „Kita Kükennest“ (ehemals im Gebiet des B-Plans Nr. 55 der Stadt Taucha „Gartenstadt“). einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms vorzunehmen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /5/ in Verbindung mit den Empfehlungen des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales gemäß /9/ heranzuziehen. Für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden der Kindertagesstätte gemäß DIN 4109 /10, 11/ sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen.

In o.g. Zusammenhang wurde ein Bericht erstellt mit Zusatz. Gegenstand des vorliegenden zweiten Bericht-Zusatzes ist die Auswertung von potenziellen Aufstellorten der haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe) gemäß /3/ und die Erarbeitung von diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Des Weiteren wurden Vorschläge für Festsetzungen der notwendigen Fassaden-Schalldämmung am mit Richtwertüberschreitungen beaufschlagten IP1 (Mehrzweckraum an der Nordfassade der Kita) erarbeitet.

Im Ergebnis der Berechnungen und Beurteilungen werden seitens des Sachverständigen die folgenden Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan unterbreitet:

Der an der Nordfassade des Gebäudes angeordnete Mehrzweckraum muss eine Fassaden-Schalldämmung von  $R'_{W,ges} = 37$  dB aufweisen;

Für die haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe) sind für die ausgewiesenen Standorte die folgenden Emissionspegel (Schalleistungspegel) einzuhalten:  
Standort 1 mit LW = 78/75 dB(A) tagsüber/nachts,  
Standort 2 mit LW = 81/78 dB(A) tagsüber/nachts,  
Standort 3 mit LW = 78/75 dB(A) tagsüber/nachts,  
Standort 4 mit LW = 85/82 dB(A) tagsüber/nachts.“

#### Altlasten / Bodenschutz

Nach § 7 BBodSchG i. V. m. §§ 9, 10 und 11 BBodSchV ist einerseits Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen und andererseits sind nach § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Abfällen zur Verwertung in die durchwurzelbare Bodenschicht einzuhalten.

Die Schadlosigkeit des einzubauenden Materials ist nachzuweisen. Bezüglich der Nachweisführung über die chemische Qualität des Bodenmaterials zur Vorsorge der Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) relevant.

Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes ist beim Einbau von mineralischen Abfällen sicherzustellen, dass es dadurch

- nicht zur Besorgnis einer schädlichen Verunreinigung des Grundwassers,
- nicht zur Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung und
- zu keiner Schadstoffanreicherung

kommt.

Mit Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden (2004) wird sichergestellt, dass ökotoxikologische Wirkungsschwellen nicht überschritten werden, keine Beeinträchtigung des Grundwassers und die Entstehung einer schädlichen Bodenveränderung zu besorgen ist und eine Schadstoffanreicherung nicht stattfindet.

Aus fachlicher Sicht ist in Hinblick auf die vorliegende Kontamination des Untergrundes eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahme zur Absicherung einer sach- und fachgerechten Ausführung unbedingt erforderlich.

#### Grundwassermessstellen

Die Grundwassermessstellen müssen zur weiteren Datenerfassung erhalten bleiben.

#### Sonstiges

Auf Grund der Tatsache, dass es sich im Bereich des geplanten KITA Grundstückes um eine bis 7.0 m starke aufgefüllte Kiesgrube/Deponie mit den o.g. Eigenschaften handelt, sind generell eine Versickerung und der Bau von Brunnen auf dem Grundstück ausgeschlossen.

Zum Schutz der Kinder (Verzehr von Obst) ist bei der Pflanzung von Obstbäumen eine 1 m mächtige Schicht aus nicht verunreinigtem Bodenmaterial erforderlich.

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

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

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gliederung des Plangebietes und der Gestaltung der Außenanlagen bzw. Spielbereiches der Kita sowie der Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen (geplantes Wohngebiet im Süden und geplanter Einzelhandel im Osten) und auch als verbindende Habitat-Strukturen.

### **5.11 Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.11.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **5.11.1.1 Dächer**

Mit der innerhalb der *Fläche für Gemeinbedarf* festgesetzten Dachform ‚*Flachdach*‘ soll hier an der Eilenburger Straße eine moderne Architektur und Gestaltung gesichert und dem bereits vorliegenden Bebauungskonzept für die Errichtung der Kita Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von glitzernden und reflektierenden Materialien soll eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes verhindern.

##### **5.11.1.2 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 Gebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

##### **5.11.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sollen der Nutzung als Kita entsprechend gärtnerisch angelegt werden. Für die gesundheitliche Sicherheit der Kinder wird die Anpflanzung von giftigen und stacheligen Pflanzen ausgeschlossen.

##### **5.11.3 Einfriedungen**

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen an der Eilenburger Straße auf maximal 1.50 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren auf das Grundstück gewährleistet werden.

##### **5.11.4 Antennen**

Um eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern sind für das geplante Gebäude nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

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

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes der Eilenburger Straße durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese auf dem Grundstück entsprechend baugestalterisch integriert oder so umpflanzt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **6. Kosten der Maßnahme**

Der Stadt Taucha entstehen durch die geplante Neubebauung keine Kosten und Aufwendungen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Machern, den 20.06.2019, zuletzt geändert am 13.02.2020

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

## **Anlage 1:**

Umweltbericht vom 04.02.2019, *Büro für Landschaftsplanung  
Sabine Schlenkermann, Eilenburg*

## **Anlage 2:**

Schallimmissionsprognose Zusatz 2 v. 22.06.2018 vom 19.06.2019,  
*GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH,*  
*Zwickau/Leipzig*

### **Anlage 3:**

^ Erschließungsplanung vom 07.02.2019, *Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig*

## **Anlage 4:**

Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung  
nach DIN EN 1997-2 und nach DIN 4020 vom 18.05.2018,  
*FCB GmbH Espenhain*

## **Anlage 5:**

Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für die im Altlastenkataster  
Registrierten Flächen vom 16.11.2018, *Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH*