

---

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“**

---

### **Vorbemerkung**

Die Stadt Taucha hat eine hohe Bedeutung als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Taucha neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Taucha ist daher nach wie vor hoch. Dem gegenüber steht dagegen ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Denn konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Stadt derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um nun aber aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung (Umsetzung der städtebaulichen Leitlinien) der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen soll dieser innerörtliche Bereich als künftiger Wohnstandort mit ergänzenden Funktionen, wie die eines Einkaufsmarktes und Büros und/oder Geschäften entwickelt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ erforderlich.

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ 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 eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) 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 am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt“ Kurzfristige Belastungen für den Naturhaushalt von Baustellenverkehr und -einrichtungen, mit Lärm- und Schadstoffemission, Abschieben von Oberboden und Beseitigung von Vegetation auf Teilflächen ausgehen werden. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind vor allem Flächeninanspruchnahme durch die Erschließungsstraßen und Baukörper, verbunden mit dem dauerhaften Verlust von gewachsenem Boden, Grundwasserneubildungsfunktion und Vegetation.

Der Verlust gewachsenen Bodens wird durch Entsiegelung im Gebiet ausgeglichen. Bei Realisierung der im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna zu erwarten.

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

Für die einzelnen zu betrachtenden Belange stellt sich das wie folgt dar:

#### **Boden:**

Im Bebauungsplan werden Bauvorhaben ermöglicht, durch die es zu einer Neuversiegelung von Boden kommt. Gewachsener Boden ist im Grünland auf Flurstück 408/29 zu erwarten. Die Ruderalfläche nördlich der Sandgrube ist eine aufgefüllte Sandgrube, gewachsener Boden steht in den Randbereichen an.

Das ehemalige KIM-Gelände ist hoch versiegelt, Restflächen werden gärtnerisch genutzt. Da Böden betroffen sind, die vorwiegend anthropogen verändert worden sind, wird die Versiegelung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Bei Durchführung der Planung wird durch die geplante Bebauung gewachsener Boden auf Flurstück 408/29, sowie in Randbereichen des Plangebietes dauerhaft zerstört. Dies geht einher mit dem Verlust seiner biotischen Ertragsfunktion, dem Wasserspeichervermögen und als Fläche zur Biotopentwicklung. Die Böden im Plangebiet haben keine besondere Archivfunktion. Der Verlust von gewachsenem Boden kann in menschlich überschaubarer Zeit nicht wiederhergestellt werden.

Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann im Plangebiet durch Versickerung und Rückhaltung gefasster Niederschläge kompensiert werden. Überschüssige Regenwasser werden im Trennsystem in die jetzige Sandgrube abgeleitet. Die in Einfamilienhausgebieten übliche Nutzung gefasster Niederschläge zur Gartenbewässerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Im Bestand ist die Versiegelung von Flächen höher als die geplante Neuversiegelung, wenn die festgelegte Grundflächenzahl nicht durch Nebenanlagen

überschritten wird, was textlich festgesetzt wird. Da die mit Bauschutt, Erdaushub und Müll verkippte Sandgrube im nordwestlichen Plangebiet bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans beräumt wird, entsteht eine deutlich positive Bilanz.

### **Baugrund in der Sandgrube**

Bei voller Ausnutzung der Baufenster, wird die Böschungsoberkante des Restloches der Sandgrube überbaut. Entsprechend den Baugrundvoruntersuchungen ist damit zu rechnen, dass in der Nordböschung Auffüllungen aus der Verfüllung der Sandgrube (überwiegend gemischtkörnige Böden mit Liegezeit > 20 Jahre) anstehen, in der Westböschung gewachsene Böden aus Geschiebelehm und Sand. An der Südböschung befinden sich keine Baugrundaufschlüsse. Aufgrund der dargestellten Verhältnisse kann es dazu kommen, dass in der Gründungsebene unterschiedliche Böden anstehen: Diese haben unterschiedliche Verformungs- und Festigkeitseigenschaften, bei Belastung werden Verformungsunterschiede auftreten.

Zur Vermeidung von Bauwerksschäden sind folgende Maßnahmen grundsätzlich geeignet:

- Bodenaustausch unter der Bodenplatte nach statischem Erfordernis (nach der Erfahrung mind. 1 m Polster aus Kiessand oder RC-Baustoff, lagenweise verdichtet,  $DPr > 100\%$ ).
- Streifenfundamente: Je nach Tiefenlage der Schichten z.B. Gründung auf Schachtringen im gewachsenen Untergrund oder Bodenaustausch.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes, der geplanten Gründung und der konkreten Schichtenfolge am Standort festzulegen. Die vorliegenden Baugrundvoruntersuchungen sind dazu nicht ausreichend und müssen ergänzt werden.

Es wird empfohlen, für den Wiedereinbau im Bereich der Böschungen und innerhalb des Baufensters gut verdichtbaren Boden zu verwenden und lagenweise einzubauen. Es sollte dort ein Verdichtungsgrad von  $DPr > 95\%$  erreicht werden.

### **Altlasten**

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung einer Altablagerung wurde eine Neubewertung des altlastrelevanten Gefährdungspotentials, hinsichtlich der nutzungsbezogenen Gefahrenbeurteilung für die KiTa und Wohngrundstücke, durch H. BEYER UMWELT CONSULT GMBH (16.11.2018) durchgeführt.

In den oberflächennahen Bodenschichten der Deponie sind Verunreinigungen durch Blei und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vorhanden. Die Blei-Konzentrationen liegen oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngrundstücke. Aus diesem Grund kann eine Gefährdung bei einem direk-

ten Kontakt oder indirekten über Stäube mit den anstehenden Böden der Auffülle nicht ausgeschlossen werden. Bei PAK wurden in den Prüfberichten keine Einzelkomponenten ausgewiesen.

Damit ist unklar, ob bei dieser Stoffgruppe Prüfwertüberschreitungen vorliegen. Das Grundwasser ist im Umfeld der Deponie mit den weniger kritischen Stoffen Chlorid und Sulfat verunreinigt.

Die Schadstoffgehalte nehmen seit Jahren ab, so dass kein weiterer Handlungsbedarf zur Überwachung des Grundwassers besteht. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine teilweise Versiegelung der Fläche, wodurch der Sickerwasserpfad eingeschränkt wird. Dadurch ist zukünftig mit einer weiteren Verbesserung der Grundwasserqualität zu rechnen. Gefahren für Menschen können aufgrund der fehlenden Grundwassernutzung aktuell und zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Lage des geplanten Versickerungsbeckens südlich der Altablagerung erscheint aufgrund der Strömungsverhältnisse möglich. Es befindet sich im Seitenstrom außerhalb des Deponiekörpers.

Um Gefahren für zukünftige Nutzer auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen, welche als textliche Festsetzungen gesichert werden:

- Im Bereich zukünftiger Gärten (über der Deponie) ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche eine mindestens 0,6 m mächtige Schicht aus nicht verunreinigtem Bodenmaterial befindet. Das Material muss nachweislich die Vorgewerte der BBodSchV einhalten. Dies kann durch einen Bodenaustausch hergestellt werden.
- Bodeneingriffe in den Deponiekörper, z.B. bei der Herstellung von Baugruben und Verlegung von Leitungen, sind fachtechnisch durch einen Gutachter zu begleiten. Das anfallende Aushubmaterial ist zu separieren, zu untersuchen und gemäß dem Befund zu entsorgen.
- Die vorhandene Grundwassermessstelle ist zu erhalten und für den Zeitraum der Baumaßnahme zu sichern.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern ist mitzuteilen, dass

- ein Bau privater Brunnen im Bereich des Deponiekörpers sowie die gezielte Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser in den Deponiekörper nicht möglich ist. Grund hierfür sind die im Jahr 2017 im Abstrom der Altablagerung ermittelten Konzentrationen von Bor, Cadmium und Nickel. Unter Berücksichtigung der aktuellen Grenzwerte in den Sächsischen Bewertungshilfen [2018] überschreiten die genannten Konzentrationen die Geringfügigkeitschwellenwerte.

– bei Eingriffen unterhalb der 0,6 m mächtigen Bodenabdeckung (z.B. bei Herstellung von Pflanzgruben für Bäume) entsorgungspflichtiges Material anfällt, das zu separieren und fachgerecht zu beseitigen ist.

Die in der Historischen Erkundung ausgewiesenen Verdachtsflächen wurden hinreichend genau erkundet. Weiter-führende Untersuchungen zur Abgrenzung nachgewiesener Verunreinigungen bzw. zur Präzisierung des Gefährdungspotentials sind nicht erforderlich.

## **Verkehr**

Durch die geplante Bebauung ist mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Sondergebiet Einzelhandel an der Eilenburger Straße wird auch für Kunden aus der Gemeinde Jesewitz attraktiv sein, so dass an der B87 / Einmündung Eilenburger Straße vermehrt mit unzulässigem Linksabbiegen zu rechnen war. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Einmündung der Eilenburger Straße auf die B87 in 2020 mit einer Leitplanke geschlossen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Haupteerschließungsstraße im Norden an die Eilenburger Straße und im Süden an die Dewitzer Straße angebunden. Im nördlichen Bereich hat diese Straße eine Fahrbahnbreite von 6,5 m, südlich 6,0 m. Die Straßen im Wohngebiet werden als Mischverkehrsflächen mit Tempo 30 festgesetzt, und haben eine Fahrbahnbreite von 4,5 m bis 6,0 m, je nach Anzahl der anliegenden Grundstücke. Die Straßen werden asphaltiert, Verbindungswege oder Zugänge zu den Grünflächen werden gepflastert.

## **Geothermie, Ver- und Entsorgung**

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen genehmigungspflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, zuständig ist die untere Wasserbehörde.

Das ehemalige KIM-Gelände, wird in Nord-Süd-Richtung von Schmutzwasserleitungen gequert, welche z. T. außer Betrieb sind oder in den neu geplanten Straßenraum verlegt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt als innere Erschließung im Trennsystem. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, so dass Abwasser an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN600 in der Dewitzer Straße angebunden wird.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen von Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation, als auch die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt in öffentlichen Verkehrsanlagen und Wegen. Weitere Ausführungen können der Begründung des Bebauungsplans (Büro für Städtebau Reinmold-Nöther; Machern) und der Erschließungsplanung (Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig) entnommen werden.

## **Regenwasser**

Für die direkte Versickerung im KIM-Gelände liegen unterschiedliche und ungünstige Verhältnisse vor, weil durchlässiger und aufnahmefähiger Boden entweder gar nicht, in geringer Mächtigkeit oder unterhalb von 2,0 m ansteht. Ob lokal eine Versickerung möglich ist, kann durch ergänzende Untersuchungen geklärt werden.

In der alten Sandgrube ist die Anlage eines Versickerungsbeckens vorgesehen, so dass gefasste Niederschläge im Gebiet versickert werden. Zur Herstellung des Versickerungsbeckens wird die bereits vorhandene Hohlform im Sohlbereich bis 125,0 m NHN profiliert. Darüber wird eine 2,0 m mächtige Kiesschicht eingebaut, so dass sich die Sohle des Beckens bei 127,0 m NHN befindet. Die Böschungen werden so gestaltet, dass die Versickerung über die ca. 525 m<sup>2</sup> große Sohle des Beckens erfolgen kann. Details sind der Erschließungsplanung (Ingenieurbüro Hirsch, Leipzig) zu entnehmen.

Im Bestand versickert Regen auf der Deponie, welches mit drei Grundwassermessstellen, im und außerhalb des Plangebietes, langjährig überwacht wird. In der Mitte des Plangebietes wird der Erhalt einer Grundwassermessstelle zeichnerisch und textlich festgesetzt. Es besteht kein Erfordernis die Bewässerung von Gartenflächen, die Versickerung von Regen im Garten und auf teilversiegelten Flächen zu verhindern. Versickerungsanlagen werden im Bereich der Deponie nicht gebaut.

Gefasste Niederschläge können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dies spart die Ressource Trinkwasser und entlastet die Vorfluter.

Regenwasserkanäle werden in alle Straßen des Wohngebietes verlegt. Befestigte Straßen und befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken können ungedrosselt in das Regenwassersystem eingeleitet werden. Die Rohrdimensionierungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerungsanlage, zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet, erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

## **Klima und Luft**

Im Plangebiet herrscht ein ausgeglichenes Lokalklima der Ortsrandlage, wobei vom umgebenden Gewerbe und der B87 eine mäßige Staubbelastung ausgeht. Durch Bebauung und Neuversiegelung heizen sich Flächen auf. Auf den Grundstücken wird die Pflanzung von Laubgehölzen festgesetzt. Im Plangebiet werden Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Laubgehölze haben durch ihre große Oberfläche die Fähigkeit zur Staubfilterung, tauschen CO<sub>2</sub> gegen Sauerstoff und wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

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

Dächer können mit Solaranlagen nachgerüstet werden. Das relevante Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung wird durch Entsiegelung, Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung und emissionsarme Heizsysteme erreicht.

## **Mensch**

Die Gewerbetreibenden (Mittags-Gaststätte, Estrich-Bauer, Werkzeugmacher, Kfz-Werkstatt, Spedition) im ehemaligen KIM-Gelände sind 2018 ausgezogen, so dass die Hallen ab 2019 leer standen und deren Berücksichtigung als Lärm-Emittenten für die Planung nicht mehr erforderlich war.

Ein Lärmschutzgutachten wurde von Dipl.-Ing. Dirk Grundke erarbeitet. Im Bestand geht ein mäßiger Verkehrslärm von der Eilenburger Straße aus. Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Verkehrslärm** zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den geplanten, schutzwürdigen Wohnbebauungen im Plangebiet in sämtlichen Immissionsbereichen sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Im Ergebnis der Berechnungen zum **Gewerbelärm** ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet in sämtlichen Immissionsbereichen sowohl tagsüber als auch nachts im Wesentlichen eingehalten, an bestimmten Immissionsorten jedoch marginal (um bis zu 1 dB) überschritten werden. Diese Überschreitungen sind im Genehmigungsverfahren des geplanten Marktes im ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel zulässig, so dass nach Auffassung des Sachverständigen, die Lärm-Emissionskontingente für das im Plangebiet befindliche „Sondergebiet Einzelhandel“ in richtiger Höhe gewählt sind.

Im Bebauungsplan wird, für das „Sondergebiet Einzelhandel“, eine textliche Festsetzungen gemäß DIN 45691 getroffen.

Für den **Gesamtlärm** (Verkehrslärm + Gewerbelärm, energetische Addition) ist festzustellen, dass sich sämtliche schutzwürdigen Bebauungen im Gebiet des Bebauungsplans, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, im Lärmpegelbereich I und II gemäß DIN 4109 befinden. Ein besonderer baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 (2018), der über die anerkannten Regeln der Technik, für den zu planenden Wärmeschutz, hinausgehen, muss nicht betrieben werden.

Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge und der Vorsorge vor Fluglärm werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt (Stellungnahme LfULG vom 19.6.2019).

## **Orts- und Landschaftsbild**

Bei der Betrachtung des Orts- und Landschaftsbildes werden eine Deponie, Ruderalflächen mit Gehölzen, die hoch versiegelte KIM in ein Wohngebiet mit großen Gärten und eine Fläche für einen Lebensmittelmarkt umgewandelt. Der Erhalt von Gehölzen, die Einfriedung mit lebenden Laubhecken, weitere Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzung zur Pflanzung heimischer Laubgehölze zusammen mit Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise der Bebauung binden die Neubebauung in die vorhandene und umgebende Bebauung und in das Ortsbild des östlichen Stadtgebietes von Taucha ein. 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**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Denn Baudenkmale sind im Plangebiet direkt nicht vorhanden. Konkrete Hinweise für die Existenz von Bodendenkmalen liegen auch nicht vor. Sollten jedoch 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 Landmannsche-Bockwindmühle steht auf einer kleinen Anhöhe Am Dingstuhl 2 in Taucha. Das Kulturdenkmal ist vornehmlich von der Straße Am Dingstuhl aber auch von der Eilenburger Straße aus einzusehen. Eine Einschränkung der Sichtachse vom Dingstuhl aus ist, durch die rückwärtige Bebauung mit Einfamilienhäusern, nicht zu erwarten.

## **Biotop- und Nutzungsstruktur**

Die Umweltprüfung ergab, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Somit wird der ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ in Taucha erreicht.

### *Aufforstung außerhalb des Plangebietes*

Im Rahmen einer amtlichen Waldfeststellung durch die untere Forstbehörde, Landratsamt Nordsachsen, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Gartenstadt“ der Stadt Taucha, auf 0,73 ha Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes ermittelt. Weil dieser zwei besondere Waldfunktionen (Klimaschutz regional und Restwald in waldarmer Region) aufweist, muss eine Ersatzaufforstung auf einer 1,02 ha großen Fläche erfolgen (Stellungnahme Landratsamt Nordsachsen vom 13.5.2019).

Dazu stehen zwei kleine Flächen in Pönitz, sowie 1 ha auf Flurstück 650 der Gemarkung Taucha, Stadt Taucha, Kriekauer Straße zur Verfügung.

Am nördlichen Ortsrand von Pönitz, Gemarkung Pönitz wird Flurstück Nr. 167 als Bolzplatz und Acker genutzt. Der Acker kann auf 3.500m<sup>2</sup> aufgeforstet werden. Flurstück 169a mit 2.750m<sup>2</sup> wird als Weide genutzt. Beide Flurstücke sind anthropogen überformte Böden wo Abraum aus der Sandgrube verteilt wurde.

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 Regionalen Planungsverbandes
- die Hinweise der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- die Hinweise der Landesdirektion Sachsen
- die Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- die Hinweise des Landesamtes für Archäologie
- die Hinweise der MITNETZ Gas
- die Hinweise der Deutschen Telekom

### **Erneute Auslegung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung im April 2020 wurden von Seiten des Landratsamtes Nordsachsen von den Sachgebieten Planung und Forst Hinweise gegeben, welche Änderungen bzw. Ergänzungen der Planzeichnung nach sich zogen. Es handelte sich hierbei

1. um die Anpassung der Textfestsetzung TF I.1.1 an die aktuelle Rechtsprechung, d.h. hier wurde die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück durch eine Verhältniszahl festgelegt, sowie
2. um den Hinweis der Unteren Forstbehörde, dass die genaue Lage und Größe der Ersatzaufforstungsfläche (es handelt sich um das Flurstück 650 der Gem. Taucha, die GBV Taucha mbH ist Eigentümerin des vorgenannten Flurstückes

und wird diese Fläche dem Investor für die geforderte Erstaufforstung zur Verfügung stellen. Die dazu notwendige vertragliche Vereinbarung wird nach der behördlichen Genehmigung des Erstaufforstungsantrages abgeschlossen.) in die textlichen Festsetzungen mit verankert werden muss.

Aufgrund dieser beiden o.g. Hinweise musste die Planzeichnung entsprechend angepasst und, da es sich um planerische Grundzüge handelt, auch eine erneute Auslegung der geänderten Planunterlagen erfolgen.

Die Dauer der Auslegung konnte angemessen verkürzt werden, ebenso wurden nur die von der Änderung betroffenen Behörden beteiligt mit der Maßgabe, ihre erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen der Planung abzugeben.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ hat daher in der Zeit vom 09.12.2020 bis einschließlich 31.12.2020 nochmals öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 15.12.2020 wurden folgende Behörden beteiligt:  
Landratsamt Nordsachsen (LRA), Industrie- und Handelskammer (IHK), Landesdirektion Leipzig, Regionaler Planungsverband Westsachsen und die Stadt Leipzig.

Alle o. g. TÖB haben geantwortet und der überarbeiteten Planung zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Taucha am 11.02.2022 als Satzung beschlossen.

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

Bei **Nichtdurchführung** der Planung bleiben die Belastungen der umliegenden Wohnungen konstant. Durch die vorliegende Planung wird der Anliegerverkehr erhöht, so dass mit einer mäßigen Lärmbelastung zu rechnen ist. Dem gegenüber wird die Straße ‚Am Dingstuhl‘ entlastet.

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

Die bestehende Versiegelung im ehemaligen KIM-Gelände würde weiter gewerblich genutzt. Im gesamten Gelände blieben die Altlasten weiterhin bestehen.

Bei **Durchführung** der Planung wird das hoch versiegelte KIM-Gelände entsiegelt, Altlasten werden fachgerecht entsorgt, Teilflächen als Gärten genutzt.

Die Ruderalflächen im westlichen Plangebiet gehen durch Überbauung und Gärten verloren, was ein Eingriff in den Naturhaushalt bedeutet. Gleichwohl ist

die alte Sandgrube Kreyßig mit Müll, Bauschutt und Asche verfüllt und als Altlast erfasst. Im Zuge der Erschließung wird diese Altlast saniert.

Die offene, ehemalige Sandgrube Kreyßig wird als öffentliche Grünfläche, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Gärten genutzt, bleibt aber als Grünfläche erhalten. Zur Hangsicherung können Gehölze eingesetzt werden. Um das Versickerungs-becken können Weiden für den Uferverbau eingesetzt werden. Gehölze der Weichholzaue wie Weide, Erle, Pappel werden bei häufig nassen Wurzeln gesetzt. Gehölze der Hartholzaue wie Eiche, Linde, Hainbuche, Ulme, Ahorn vertragen nasse Füße aber keine ständigen Überschwemmungen.

Bei Durchführung der Planung wird gewachsener Boden zerstört und durch Zuwege und Baukörper versiegelt. Das Ortsbild verändert sich von industrieller Landwirtschaft, ruderalisierter Deponie, Grün-land und Gehölzen zur Wohnbebauung mit Gärten und Feldgehölzen zur Abrundung der Siedlungs-struktur. Mit der Anlage strukturreicher Hausgärten, dem Erhalt von Großgehölzen, der Einfriedung des Supermarktes mit lebenden Laubhecken und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen werden Eingriffe im Gebiet ausgeglichen.

Der Verlust gewachsenen Bodens wird durch Entsiegelung im Gebiet ausgeglichen. Bei Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna zu erwarten.

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

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