

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 59

"Plösitz - Bergstraße"

Satzungsexemplar

10.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Städtebau	3
3.2	Verkehr	4
3.3	Tiefbautechnische Erschließung	4
4.	Anlass und Planungsziele	5
4.1	Anlass der Planung	5
4.2	Ziel und Zweck der Planung	6
5.	Inhalte der Planung	6
5.0	Flächenbilanz	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	6
5.2	Bauweise	7
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Nebenanlagen	7
5.5	Ein- und Ausfahrtsbereich	7
5.6	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	7
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
5.9.	Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Schädlichen Umwelteinwirkungen	9
5.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	9
5.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
5.12	Örtliche Bauvorschriften	10
5.12.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	10
5.12.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	10
5.12.3	Einfriedungen	11
5.12.4	Werbeanlagen / Antennen	11
5.12.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	11
6.	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Zusammenfassung des Umweltberichtes	11
6.2	Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose	11
7.	Kosten der Maßnahme	13
8.	Allgemeine Hinweise	13

Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht vom 01.03.2021
Anlage 2	Schallimmissionsprognose vom 08.03.2021
Anlage 3	Genehmigungsplanung Erschließung vom 29.10.2021

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Plöszitz - Bergstraße“ in Taucha, Ortsteil Plöszitz erstreckt sich über das Flurstück 63/4 und über einen kleinen Teil des Flurstückes 63/11 der Gemarkung Plöszitz und besitzt eine Größe von ca. 7.013 m². Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 95 (Wirtschaftsweg);
im Osten: durch das Flurstück Nr. 63/11;
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 63/5 (Fa. GALA-Hoffmann) und 63/6;
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 23/6 (Bergstraße).

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.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll unter Einbeziehung des Flurstückes Nr. 63/4 sowie eines Teiles des Flurstückes Nr. 63/11 am Ende der Bergstraße die planungsrechtliche Definition der Ortslage gesichert werden.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als *Gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 BauGB dargestellt. Der FNP befindet sich derzeit im Änderungsverfahren und soll entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) angepasst werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha östlich der Wurzner Straße (K 7422) am Ende der Bergstraße. Es erstreckt sich gegenüber der Fa. GALA-Hoffmann und ist frei von Bebauung. Der östliche Teil wird als Parkplatz genutzt.

Der Ortsteil Plöszitz liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue - Machern. Und im Norden grenzt das Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Partheaue“ an Plöszitz an.

Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil von Flurstück Nr. 63/11 ist bereits seit dem 25. Oktober 2004 aus dem LSG ausgegliedert.

3.2 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des B- Plangebietes Nr. 59 „Plöszitz - Bergstraße“ erfolgt über die Wurzner Straße (K7422) und die Verlängerung der Bergstraße in östlicher Richtung. Die geplanten fünf neuen Grundstücke und das vorhandene südlich gelegene Flurstück 63/5 (Garten & Landschaft Hoffmann & Co. GmbH) sind somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die neu geplante Erschließungsfläche bzw. Zufahrt mit Wendehammer ist im Eigentum der Firma GALA-Hoffmann. Die GBV hat sich bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beim Eigentümer gesichert. Diese sind bereits im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund der bestehenden Flurstücksaufteilung kann die geplante Erschließungsstraße im dafür vorgesehenen Bereich des Flurstückes 63/11 in der Regelausführung mit einer Breite von 6,00 m nur errichtet werden, wenn die angrenzende Flurstücksgrenze (63/4) nach Norden verschoben wird. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer für 3-achsige Fahrzeuge vorgesehen. Bei der Fahrbahnauslegung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z. B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

Die Abgrenzung der Fahrbahn erfolgt mit Rundbord. Im östlichen Bereich erfolgt nach der vorhandenen Grundstückszufahrt (Flurstücks 63/5) die Abgrenzung auf der südlichen Seite bis zum Ende des Wendehammers mit einem Hochbord. Im Bereich der Versickerungsmulde (im Wendehammer) wird der Hochbord unterbrochen (auf Lücke) um eine Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Für den Fahrbahnbelag ist die Verwendung von Doppel-T-Verbundpflaster vorgesehen.

3.3 Tiefbautechnische Erschließung

Im B- Plangebiet befinden sich private Ver- und Entsorgungsleitungen an die in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger angeschlossen werden kann.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. In der Erschließungsstraße des geplanten Wohngebietes wird ein Schmutzwasserkanal DN 250-Stz. als Freispiegelkanal ausgebildet und an den vorhandenen Mischwasserkanal der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) in der Bergstraße angebunden. Hausanschlüsse werden generell bis 1 m in die Privatgrundstücke hergestellt.

Regenwasser

Im hydrologischer Ergebnisbericht wird dargestellt, dass eine flächendeckende Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich ist.

Das Baugebiet wird geprägt von einer Begrünungszone zwischen 30 cm und 40 cm und unterhalb des Mutterbodens liegt bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen bis 5,00 m unter Geländeoberkante in den Aufschlüssen Geschiebemergel an. Der Geschiebemergel wird durch stark schluffigen, tonigen Sand bis tonig-sandigen Schluff in wechselhaft schwach kiesiger bis kiesiger Ausbildung gebildet. In den Geschiebelehm sind ungleichmäßig Sandzwischen-schichten aus Fein- und Mittelsand mit einer Mächtigkeit bis zu 1,40 m eingeschaltet.

Da eine direkte und ungedrosselte Anbindung der Oberflächenentwässerung weder an das Kanalsystem der Leipziger Wasserwerke (KWL) noch an einen Vorfluter möglich ist, ist die Ableitung über eine Rigolenanlage unterhalb der Erschließungsstraße geplant. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße erfolgt über Straßenabläufe. Aufgrund der Gefälleverhältnisse und des nicht versickerungsfähigen Untergrundes ist eine Rückhaltung des

anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Als Rückhaltung ist eine verschweißte Rigolkörperanlage in der Straße geplant, die mangels vorhandener Vorflut gedrosselt in den örtlichen Mischwasserkanal einleiten soll. Eine Vergrößerung der Rigole in der Breite ist aufgrund der schmalen Straße nicht möglich und in der Höhe nur wenn anstatt eines Drosselschachtes eine Hebeanlage zum Einsatz kommt. Daher wurde im vorliegenden Konzept der Drosselablauf mit 5,0 l/s gewählt. Die Hausanschlüsse werden bis 1 m in die Privatgrundstücke mit PP- Rohr DN 150 verlegt.

Die Beantragung der Wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerungsanlage zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Wasser und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neue Leitung PE-HD RC 110 x 6,6. Die neue Trinkwasserleitung im Plangebiet wird von der bestehenden Leitung der Bergstraße weitergeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die vorhandene und die geplanten Leitungen der Löschwasserbedarf von 48 m³/h abgesichert werden. Dieser ist aber schriftlich vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Versorgungsträger abzufordern.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch neue Kabelverlegung mit Anschluss an den vorhandenen Bestand der Bergstraße gewährleistet. Nach Ermittlung des genauen Energiebedarfs werden noch konkrete Aussagen zum Versorgungsnetz im Rahmen der Versorgungsverträge gemacht.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Die vorhandene Gasleitung endet vor dem Grundstück Bergstraße Nr. 7. Die Entfernung zum geplanten Grundstück Nr. 4 (östlich) beträgt circa 145 m. Der mögliche Anschluss für die fünf geplanten Einfamilienhäuser an das Gasnetz ist mit dem Bauherrn/Grundstückseigner noch abzustimmen. Konkrete Aussagen über Bedarf und Rohrquerschnitte werden erst in den weiteren Planungsphasen bzw. im Rahmen der Versorgungsverträge getroffen.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsanlagen hergestellt. In den Randbereichen befinden sich entsprechende Anschlusspunkte der Telekom. Ob eine Versorgung mit anderen Anbietern möglich ist wird in der Genehmigungsplanung entschieden.

Stadtbeleuchtung

Eine Beleuchtungsanlage in der geplanten Erschließungsstraße ist zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Plöstitz. Die betreffenden Grundstücke sind frei von Bebauung. Neben einer möglichen Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage bietet vor allem diese Fläche am Ende der Bergstraße noch Potential zur weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen.

Anlass der Planung sind Anfragen von Grundstückseigentümern sowohl für eine Nachverdichtung als auch für die Bebauung der o. g. Freifläche (Flurstücke Nr. 63/4 und 63/11 (teilweise) mit 5 Einfamilienhäusern. Infolgedessen beschloss der Tauchaer Stadtrat am 11. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Plöstitz - Bergstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Für das Plangebiet wurden sowohl ein Umweltbericht als auch ein Lärmgutachten erstellt. Die Fachplanungen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist – unter Einbeziehung des Flurstückes Nr. 63/4 sowie eines Teiles des Grundstückes mit der Flurstücknummer 63/11 am Ende der Bergstraße – die planungsrechtliche Definition des östlichen Ortsrandes von Plösitz.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Plösitz - Bergstraße" 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. 59 "Plösitz - Bergstraße" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.013 m ²		
davon überbaubare Grundstücksflächen			ca. 2.197 m ²
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen			ca. 4.816 m ²
davon Fläche mit GFL			ca. 1.088 m ²
davon Fläche mit Pflanzbindung			ca. 596 m ²
Plangebietsgröße	7.013 m²	100 %	

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

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Mischgebietes mit sehr hohem Wohnanteil wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Geschosse jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13.00 m 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.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,0 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild gewährleistet.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hausgruppen werden hier am Ortsrand von Plöstitz bewusst ausgeschlossen, damit keine Riegelwirkung gerade gegenüber dem nördlich angrenzenden Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Partheaue“ entsteht.

Das entspricht auch dem angestrebten Planungsziel, hier einen kleinen attraktiven Wohnstandort zu schaffen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Zusammen mit der baulichen Abrundung sollen sie die Ortslage von Plöstitz in Ihrer Bebauung klar definieren.

Das großzügige Baufenster bietet dabei eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken, ermöglicht aber auch den Erhalt vorhandener Vegetations- und Gehölzstrukturen im Norden und Süden des Plangebietes. Darüber hinaus gewährleistet die Begrenzung der Tiefe des Baufensters auf 20 m einen ausreichenden Abstand der geplanten Wohnhäuser zum im Norden des Plangebietes angrenzenden Schutzgebiet. Um eine zusätzliche Zersiedlung der Landschaftsbereiche zu verhindern, dürfen außerhalb der nördlichen Baugrenze keine Schwimmbecken errichtet werden. Dies dient dem Schutz des angrenzenden Waldes und schafft eine Pufferzone zwischen Gebäuden und Wald.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind außer- wie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen wird müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

5.4 Nebenanlagen

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

5.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

Im Südwesten des Plangebietes im Bereich der Bergstraße ist gemäß Planeintrag ein 6.00 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Somit ist das Plangebiet über eine örtliche Verkehrsfläche erschlossen.

5.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 1 WE pro Gebäude soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der hier angestrebten Charakteristik nicht entsprechen.

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

Bodenschutz

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

Befestigung von Oberflächen

Ziel der Festsetzung zu notwendigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/ wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Wasserschutz

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Fauna

Notwendigen Gehölzfällungen dürfen vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, da zu dieser Zeit keine brütenden Vögel in Baumhöhlen zu erwarten sind.

5.8 Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger und Besucher der hieran angrenzenden Grundstücke diese Fläche als Zufahrt/Wendeplatz und Zugang zu nutzen sowie die Befugnis der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Abfallentsorgungsfirmen diese Fläche zu befahren. Um die Nutzung dieser Fläche für die o. g. Zwecke zu gewährleisten ist diese von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Eine rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch oder wenn dafür eine Baulast übernommen wird.

5.9 Maßnahme zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

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.

Für die geplante Wohnbebauung sind Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekurrieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. nördlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schalldämmung). Die Ergebnisse der Berechnungen in der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 2) zeigen, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ innerhalb der Baugrenzen des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete in den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109 (bis 60 dB(A)). In Punkt 7.1 der DIN 4109-1 (Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von $R'_{Wres} = 30$ dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60% - ohne KAL - Korrektur) und bei hinreichend hohen Werten der Wand-Schalldämmungen ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ($R'_{W.Fenster} = 30-34$ dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt.

Für Schlafräume mit Dauerlüftungsanspruch und für die Richtwertüberschreitungen des Spitzenpegelkriteriums bei seltenen Ereignissen (hier Winterbetrieb der Gewerbeanlage vor 6.00 Uhr) werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder Obstbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die Anlage einer freiwachsenden Feldhecke entlang des nördlichen Gebietsrandes sowie den teilweisen Erhalt der Lindenbaumreihe entlang der Erschließung am südlichen Gebietsrand.

Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch sowie funktional zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Da mit der Festsetzung zur Verwendung von heimischen Laubbäumen, Bäume zu verwenden sind, die große Kronen ausbilden, wird eine Mindestdichte von einem Baum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche als ausreichend angesehen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² sind demnach 4 Bäume anzupflanzen. Laubbäume und Sträucher tragen zum angestrebten durchgrüneten Charakter des neuen Wohngebietes bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO₂ binden. Die Anrechenbarkeit von vorhandenen Gehölzen, die der Festsetzung entsprechen, schont den Gehölzbestand und schafft Anreize, diesen zu erhalten und zu pflegen.

Die Anpflanzung der freiwachsenden Feldhecke am nördlichen Rand der Grundstücke schafft eine ökologische hochwertige Saumstruktur an der Grenze des Plangebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet. Neben der Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern (s. Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht) ist auch die extensive Pflege für die Herausbildung des angestrebten ökologischen Wertes bedeutsam. Die Sträucher sind nicht zu schneiden, sondern frei wachsen zu lassen. Alle 5- 8 Jahre sollen die Sträucher auf den Stock gesetzt werden und neu austreiben. Diese Maßnahme erfolgt abschnittsweise. Damit ist gewährleistet, dass auch im Jahr der Maßnahme genügend Brut- und Lebensraum durch die nicht betroffenen Heckenabschnitte vorhanden ist.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m sind im Plangebiet entlang der vorhandenen Erschließung als Baumreihe aus Linden vorhanden. Da in diesem Bereich zwischen Erschließung und Gebäuden Zufahrten und Medien einzuordnen sind, kann die Baumreihe leider nicht vollständig erhalten werden. Mit der Festsetzung zum Erhalt mindestens eines Baumes je Baugrundstück wird der teilweise Erhalt gesichert. Die vitalen Bäume werden das Stadtbild des neuen Siedlungsbereiches positiv prägen und bereichern. Die Festsetzung zur Neuanpflanzung bei Verlust auf dem Grundstück sichert den Baumbestand in seiner Gesamtheit im Plangebiet. Bäume, die gemäß dieser Festsetzung angepflanzt werden, sind nicht auf die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen je angefangene 300 m² Baugrundstück anrechenbar. Damit wird der Anreiz zum Erhalt der Bäume verstärkt.

Die verbleibenden Flächen sind gem. § 8 SächsBO zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

Zuordnungsfestsetzung: Externe Ausgleichsmaßnahme:

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Plöstitz-Bergstraße“ wird ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Höhe von 1,56 Werteinheiten (ermittelt durch Anwendung der Sächsischen Handlungsempfehlung) verursacht. Der Eingriff ist außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes. Im südlichen Teil des Flurstückes 47/13 der Gemarkung Döbitz (s. Planzeichnung) werden im Bebauungsplan „Partheblick“ umfangreiche Maßnahmeflächen festgesetzt. In der insgesamt 1,39 ha großen Maßnahmefläche M2 sind Grünland und eine Feldhecke herzustellen. Da die Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes „Partheblick“ einen deutlichen Überschuss von 20,19 Wertpunkten aufweist, wird eine Teilfläche mit einer Größe von 0,13 ha mit den Maßnahmen „Anlage und extensive Pflege von Grünland“ und „Anlage eines Feldgehölzes“ dem Bebauungsplan Nr. 59 „Plöstitz-Bergstraße“ zugeordnet.

5.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodulationen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

5.12.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.12.1.1 Dächer

Mit der festgesetzten Dachform ‚*geneigtes Dach*‘ und der Dachneigung von 30° bis 45° soll sich die Neubebauung hier an die vorhandene umgebende Bebauung anlehnen.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

5.12.1.2 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.

5.12.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

Das Abdecken und Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Stein-/Schotterschüttungen, die der Vermeidung einer Besiedlung mit Pflanzen dienen, wird auf Grund nachhaltiger, ökologischer Belange zum Schutz von Boden, Versickerung, der Natur und zum Schutz der Artenvielfalt untersagt. Die Festsetzung soll den Versiegelungsgrad eingrenzen und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, nämlich der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang einräumen.

5.12.3 Einfriedungen

Durch diese Festsetzungen soll dem sog. Einhausungseffekt durch geschlossene Einfriedungen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sollen durch Bodenfreiheit der Einfriedungen Wanderungen von Tieren und somit deren natürlicher Lebensraum geschützt werden.

5.12.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

5.12.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden, sollen diese auf den privaten Grundstücken entsprechend baugestalterisch integriert oder so abzu pflanzen, dass sie vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines 0,7 ha großen Wohnstandortes für maximal fünf Einfamilienhäuser am nordöstlichen Rand der Ortslage Plöstitz-Bergstraße. Besonderes Augenmerk liegt auf der landschaftsverträglichen Einbindung des Wohnstandortes. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits 2004 aus dem LSG „Partheaue-Machern“ ausgegliedert wurde. Der Abstand zum FFH-Gebiet „Partheaue“ ist so groß, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind.“

Die Eingriffsregelung kommt für das Plangebiet zur Anwendung. Im Ergebnis der Bilanzierung kann der naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Plangebiets weitestgehend durch die Festsetzungen zur Anlage einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke ausgeglichen werden. Dennoch ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die auf dem Flurstück 47/13 der Gemarkung Döbitz durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert wird.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die für die Abwägung relevant sind, können ausgeschlossen werden. Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.“

6.2 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Taucha Nr. 59 „Plöstitz - Bergstraße“ in Taucha, OT Plöstitz, im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig durch die GBV Taucha mbH beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Gewerbelärms vorzunehmen. Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet sind die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /5/ heranzuziehen. Für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden möglicher Wohnbebauungen gemäß DIN 4109 /6/, /7/ sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen.

Für die schallimmissionstechnische Beurteilung des Untersuchungsgebietes wurden die folgend aufgeführten Szenarien betrachtet:

- **Gewerbelärm:** Betrachtung der relevant einwirkenden gewerblichen Schallquellen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /5/ (gemäß /1/ bzw. /2/ sind die Richtwertwerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm heranzuziehen);
- **Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:** Zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden möglicher Wohnbebauungen sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen und in deren Abhängigkeit die Schalldämm-Werte der Außenfassaden zu ermitteln.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 beschriebenen Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission für die o.g. Szenarien durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten jeweils mit Hilfe einer detaillierten Prognose mit Abewerteten Summenpegeln.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Gewerbelärm** zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm beim Regelbetrieb der benachbarten Anlage an den Maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Das Gleiche gilt für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel für Gewerbelärm (seltene Ereignisse des Betriebs der benachbarten Anlage) an den Maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Das Gleiche gilt für das gesamte Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen ist jedoch festzustellen, dass die entsprechenden Richtwerte teilweise deutlich überschritten werden. Insofern ergibt sich ein Konflikt zwischen dem Betrieb der gewerblichen Anlage (Winterdienst-Ausfahrten vor 06.00 Uhr bei entsprechend kritischen Wettersituationen) und dem Schutzanspruch der künftigen Bewohner des Untersuchungsgebietes.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ innerhalb der Baugrenzen des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete in den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109 (bis 60 dB(A)). In Punkt 7.1 der DIN 4109-1 /6/ (Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) werden dabei Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von $R'_{Wres} = 30$ dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen (bis 60% - ohne KAL - Korrektur) und bei hinreichend hohen Werten der Wand-Schalldämmungen ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 /14/, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen ($R'_{W.Fenster} = 30-34$ dB). Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt. Es ist anzumerken, dass sich sämtliche o.g. Angaben zur Schalldämmung auf geschlossene Fenster beziehen, d.h. bei Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch sind u.U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die o.g. Schallschutzanforderungen erfüllen, d.h. die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/ Belüftungseinrichtung“ sollten den ausgewiesenen Schallschutz-

klassen entsprechen, insbesondere dann, wenn die Schlafbereiche der potenziellen Wohngebäude zur lärmzugewandten Seite (d.h. in Richtung Gewerbeanlage) angeordnet sein sollten. Auf Grund der Richtwertüberschreitungen des Spitzenpegelkriteriums bei seltenen Ereignissen (Winterbetrieb Anlage) von bis zu 13 dB sind in diesem Zusammenhang bei unvermeidbarer Anordnung von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite (d.h. in Richtung Gewerbeanlage) die Erhöhung der Schalldämmung der entsprechenden Fenster bis Schallschutzklasse 4 (R'W.Fenster = 40-44 dB) in Betracht zu ziehen (nach Auffassung des Sachverständigen in Empfehlungen zum B-Plan aufzunehmen).“

7. Kosten der Maßnahme

Der Stadt Taucha entstehen durch die geplante Neubebauung keine Kosten und Aufwendungen.

8. Allgemeine Hinweise

Anstieg Grundwasserstand

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, rechtzeitig ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.

Schutz vor Lichtemissionen

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als bei Neuaufstellung bzw. Neuanbringung im Außenbereich Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie z. B. ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. insofern das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind – in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung – nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren. Dabei hat eine Unterscheidung in „gefährliche“ und „nicht gefährliche“ Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV¹) zu erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muss bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Schadlosigkeit der Verwertung mineralischer Abfälle (bspw. Bodenaushub) enthält weder das KrWG noch sein untergesetzliches Regelwerk konkrete schutzgutbezogene Normen. In Sachsen steht jedoch mit den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“² (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den Stoffmengenkonzentrationen im Feststoff bzw. Eluat. Anhand der daraus ermittelten Materialqualitäten können die mineralischen Abfälle in entsprechende Einbauklassen eingeordnet werden. Sollte daher, im Rahmen der Bauarbeiten, Bodenmaterialien entsorgt bzw. (extern) angelieferte Bodenmaterialien eingebaut werden, so sind für die stoffliche Verwertung, zur Auswahl und Klassifizierung, entsprechende Analysen und Bewertungen auf Grundlage der Mitteilung M

1

2

20 der LAGA zu realisieren. Weiterhin sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten.

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen muss unter dem Bereich Bodenschutz eine neue DIN-Vorschrift ergänzt werden.

Die DIN-Vorschriften DIN 19639:2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Munitionsfunde

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind nicht als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Munitionssucharbeiten sind daher nicht erforderlich.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

Natürliche Radioaktivität

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
Telefon/Fax: (03772) 24214
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Nutzung der Geothermie

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, Untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden.

Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme und -beeinträchtigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN – Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04095 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens **48 m³/h** bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.

Technische Voraussetzungen für die wasserwirtschaftlichen Anlagen

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Leipziger Wasserwerke enthalten.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Bei der Planung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die Leipziger Wasserwerke übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass

- der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht,
- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (es dürfen keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt errichtet werden),
- die in der Straße befindlichen Schächte dauerhaft frei zugänglich und mit Kanaltechnik anfahrbar sind.

Je nach Fortschrittsstand des Vorhabens bitten wir nachfolgend aufgeführte Unterlagen dem Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen:

- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung

Die Planungsunterlagen werden danach den zuständigen Fachbereichen zur Prüfung und technischen Stellungnahme zugeleitet.

MITNETZ Strom

Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühstmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen von Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an die

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7575
E-Mail Steffen.Muentzenberg@mitnetz-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell sollten die Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungen entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestatigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

MITNETZ Gas

Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 145 (DN 150/DP 4) und den Gasmitteldruckleitungen liegen die Bestandspläne Blattnr. 1 und 2 zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Taucha im Bauamt.

Im angegebenen Bereich befindet sich weiterhin eine stillgelegte Leitung. Deren Verlauf kann ebenfalls dem Bestandsplan Blattnr. 2 entnommen werden.

Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).

Die weitere gastechnische Erschließung ist möglich. Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht MITNETZ Gas unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter Netzan-schlussvertrieb@mitnetz-gas.de zur Verfügung.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, ist eine Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.“

Machern, den 10.03.2022
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin