

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 59 „Plöstitz-Bergstraße“

Vorbemerkung

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.

Planungsziel der Aufstellung des 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 Plöstitz.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Plöstitz-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.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Plöstitz-Bergstraße“ 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. 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 der naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Plangebietes weitgehend durch die Festsetzungen zur Anlage einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke ausgeglichen werden kann. Dennoch ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die auf dem Flurstück 47/13 der Gemarkung Döbitz durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert wird.

Erhebliche Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden. Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

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

Fläche

Bei Umsetzung der Planung werden rund 0,6 ha derzeitiger Landwirtschaftsfläche zu Siedlungsfläche umgewandelt. Aufgrund des geringen Umfangs wird diese Erweiterung der Siedlungsfläche als nicht erheblich bewertet.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich bei Umsetzung der Planung von derzeit 14 % auf 44 % im Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche werden die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche als nicht erheblich bewertet.

Die Geländeoberfläche ist schwach nach Nord bis Nordost hin geneigt. Die Geländehöhen variieren zwischen 127,0 m NHN im Nordosten und 129,5 m NHN im Südwesten (Ergebnisbericht Hydrologische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umwelt und Hydrologie, Halle 2019).

Boden

Im Rahmen des Ergebnisberichts Hydrologische Untersuchung (Ingenieurbüro für Umwelt und Hydrologie, 2019) wurden Rammkernsondierungen bis 5 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Mutterboden eine Mächtigkeit zwischen 30 und 40 cm aufweist. Die genaue Zusammensetzung kann dem Umweltbericht in Pkt. 3.2 entnommen werden.

Der westliche Teil des Plangebietes ist im Bereich von Hortisolen über erodierter Parabraunerde aus Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kieslehm (Geschiebelehm) gelegen, der östliche im Bereich von Parabraunerden-Braunerden. Es liegen also bereits anthropogene Überformungen vor. Die Ausprägungen der Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeicherkapazität sind hoch, Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen mittel. Besondere Standorteigenschaften wie extreme Nässe oder extreme Trockenheit und landschaftsgeschichtliche Bedeutung sind für das Plangebiet nicht genannt. Die Erodierbarkeit des Bodens wird als gering bis mittel eingestuft

Im Bereich der vorhandenen Zufahrt sind die Bodenfunktionen durch die Versiegelung vollständig eingeschränkt. Zusammenfassend sind die Böden im Geltungsbereich somit als mittel bis hochwertig einzustufen.

Bei Umsetzung der Planung gehen rund 0,2 ha hochwertiger Böden durch zusätzliche Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen) verloren. Zudem kommt es durch die Baumaßnahmen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen, die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursachen.

Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen beschränken sich auf die Begrenzung der Neuversiegelungen auf das notwendige Maß. Zudem werden sich im Bereich der Hausgärten neue hochwertige Böden entwickeln.

Aufgrund des geringen Umfangs der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden diese als nicht erheblich bewertet.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert und somit keine Auswirkungen zu erwarten.

Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden und somit keine Auswirkungen zu erwarten.

Grundwasser/Niederschlagswasser

Bei den Rammkernsondierungen (Hydrologischer Ergebnisbericht 2019) wurde im Plangebiet Grundwasser in Tiefen von 4,02 m (RKS1), 4,33 m (RKS2) und 4,77 m (RKS3) unterhalb der Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser liegt im Bereich der Rammkernsondierungen schichtgebunden frei bis gespannt an. Das Potentialgefälle der Grundwasserdruckoberfläche ist annähernd oberflächenparallel zur Parthe hin gerichtet. Die Durchlässigkeit (Versickerungsleistung) des anstehenden Geschiebelehms ist als gering einzustufen.

Das Plangebiet ist in keinem Wasserschutzgebiet (Trinkwasser, Hochwasser) gelegen.

Aufgrund der Gefälleverhältnisse und des nicht versickerungsfähigen Untergrundes ist eine Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Die anfallenden Niederschläge der 5 geplanten Grundstücke werden einer Rückhalteanlage unter der Fahrbahn zugeführt. Eine Nutzung als Gießwasser über eine vorgeschaltete Zisterne ist grundsätzlich möglich. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße (mit Wendehammer) wird über Straßenabläufe ebenfalls in den Rigolenkörper eingeleitet und gedrosselt in den örtlichen Mischwasserkanal abgeschlagen (Erschließungskonzept 2020, Ingenieurbüro Hirsch).

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die einen standortbezogenen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Regenwasser innerhalb des Plangebietes sichern und die Ableitung auf das erforderliche Maß begrenzen, sind die Verwendung von sickerfähigen Bodenbefestigungen und die Sammlung von Niederschlagswasser.

Aufgrund der geringen Menge Oberflächenwasser, welches zusätzlich in den Mischwasserkanal eingespeist wird, werden die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser als geringfügig eingestuft.

Klima

Lokalklimatisch bedeutsam für das Gebiet sind die unversiegelten Vegetationsflächen mit Grünland und Gehölzbeständen. Die lokalklimatische Bedeutung (z.B. Kaltluftbildung) für angrenzende Siedlungsbereiche ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes jedoch gering.

Bei Umsetzung der Planung reduziert sich der Anteil vegetationsbestandener, klimawirksamer Flächen. Insgesamt werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, aufgrund der für das Lokalklima relativ kleinen betroffenen Fläche.

Die Begrenzung der Versiegelung und die Festzungen zur Begrünung der Hausgärten vermindern die nachteiligen Wirkungen auf das Lokalklima.

Lufthygiene

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Schadstoffe. Von den angrenzenden Straßen und Nutzungen werden keine Schadstoffe eingetragen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr und durch die Beheizung der Wohnhäuser zu rechnen. Da insgesamt nur maximal 5 Wohneinheiten neu geschaffen werden, sind die zusätzlichen Schadstoffemissionen als gering einzustufen. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene erwartet.

Pflanzen

Es erfolgten Ortsbegehungen, deren Ergebnisse in der Biotopkartierung dargestellt sind. Ein Baumkataster wurde nicht erstellt.

Der größte Teil des Plangebietes wird von Wirtschaftsgrünland eingenommen. Im nördlichen Bereich wurde zudem eine kleine Weihnachtsbaum-Plantage eingerichtet. Am westlichen und nördlichen Rand haben sich Brombeersträucher flächig ausgebreitet. In diesen Flächen haben sich auch einige jüngere Obstbäume etablieren können. Der südliche Rand wird von der Zufahrt zu ei-

nem privaten Firmen-Parkplatz eingenommen. Die Zufahrt wird von einer Lindenreihe, bestehend aus zehn vitalen Bäumen (Stammdurchmesser > 20 cm) begleitet. Ziersträucher, Einzelbäumen und Brombeergebüsch rahmen den Parkplatz ein.

Das Vorkommen von höhlenreichen Einzelbäumen (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG)) konnte nicht nachgewiesen werden. Seltene oder schützenswerte Pflanzengesellschaften sind im Gebiet nicht bekannt.

Der Zustand der Pflanzenwelt wird als mittelwertig eingestuft.

Tiere

Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere sind Übersichtsbegehungen im Plangebiet.

Vögel

Bedeutsam für die Avifauna sind die Gehölzstrukturen im Plangebiet. In den Gehölzbeständen ist mit dem Vorkommen von Arten der Gilde der Baum-, Hecken- und Gebüschbrüter zu rechnen, das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der geringen Größe des Grünlandes eher unwahrscheinlich. Bauzeitliche Tötungen sind durch eine Bauzeitenregelung zu vermeiden.

Säugetiere

Das Vorkommen von Rehen, Hasen und Kleinsäuger (z. B. Mäuse) ist aufgrund der Lage zwischen Siedlung und Feldflur sehr wahrscheinlich. Mit dem Vorkommen von Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht zu rechnen. Andere Anhang IV-Arten (z. B. Hamster, Biber, Haselmaus, Wildkatze, Luchs, Wolf) sind nicht bekannt. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden, die eine dauerhafte Ansiedlung dieser Arten begünstigen würden.

Fledermäuse

Es wurden keine Baumhöhlen oder Baumspalten bei den Bäumen im Plangebiet gefunden, auch Gebäude sind nicht vorhanden. Somit ist die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse auszuschließen.

Wirbellose

Im Plangebiet der bestehenden Gehölze können xylobionte Käfer ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gehölze vorhanden sind.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhalt eines Teiles der Bäume
- Neuanlage einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke am nördlichen Rand
- Begrünung des Wohngebietes mit heimischen standortgerechten Gehölzen

Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung ab-gesichert.

Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen für das Plangebiet vor allem darin, dass das bisherige Grünland durch bebaute Grundstücke mit Hausgärten abgelöst wird. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen jedoch nicht grundlegend verändern. Kommune Gebüschbewohner und Arten der Siedlungen werden erhalten bleiben. Die Neuanlage einer arten- und strukturreichen freiwachsenden Feldhecke trägt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

Landschaft

Mit der derzeitigen Nutzung als Grünland mit Gehölzen bildet das Plangebiet derzeit den nordöstlichen Rand der Ortslage. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes ist es derzeit von dem Fußweg aus, der am westlichen und nördlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft, kaum einsehbar. Für die Erholungsnutzung spielt das Plangebiet derzeit keine Rolle.

Bei Umsetzung der Planung wird der südliche Teil des Plangebietes zur Siedlungsfläche entwickelt. Da die Baugrenzen die äußeren Kanten der Gebäude der angrenzenden Grundstücke weitgehend aufnehmen und fortsetzen, wird die Ortslage abgerundet. Die verbleibenden Gartenbereiche und insbesondere die Anlage der mehrreihigen Feldhecke am nördlichen Rand sowie der Erhalt eines Teiles der Baumreihe am südlichen Rand tragen maßgeblich zur Einbindung in die Landschaft bei.

Mensch / Gewerbelärm

Von dem südlich angrenzenden Grundstück, einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb, gehen Lärmemissionen aus, verursacht durch Fahrzeuge und Maschinen. Um das Maß der Lärmbelastungen zu ermitteln wurde eine Schallimmissionsprognose (GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugwesen mbH, 2021) erstellt. Dabei wird zum einen der Gewerbelärm und zum anderen der maßgebliche Außenlärmpegel betrachtet. Für die Betrachtung des Gewerbelärms sind folgende Schallquellen relevant: PKW-Parkplätze, Transporter-Parkplätze, LKW/Traktoren-Parkplatz, Zufahrten zu den Parkplätzen, LKW/Traktoren-Fahrweg, Holzshredder, Bereich Radlader. Bei den Berechnungen wurde der Regelbetrieb und der Betrieb im Winterdienst betrachte. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A) tags und 40/55 dB(A)) nachts für Gewerbelärm 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 zwi-

schen dem Betrieb der gewerblichen Anlage (Winterdienst-Ausfahrten vor 06.00 Uhr bei entsprechend kritischen Wettersituationen) und dem Schutzanspruch der künftigen Bewohner des Untersuchungsgebietes.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden möglicher Wohnbebauungen sind die „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen und in deren Abhängigkeit die Schalldämm-Werte der Außenfassaden zu ermitteln. 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. Es werden Werte der erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Wohnräume von $R'_{Wres} = 30$ dB ausgewiesen. Bei Standardannahmen hinsichtlich Raumgrößen und Fenster-Flächenanteilen ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte, die höchstens der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Diese sind jedoch bereits aus Wärmeschutzgründen beim gegenwärtigen Stand der Technik der Planung von Wohngebäuden berücksichtigt.

Sämtliche Angaben zur Schalldämmung beziehen sich auf geschlossene Fenster, 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 Schallschutzklassen 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) sind in diesem Zusammenhang bei unvermeidbarer Anordnung von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite die Erhöhung der Schalldämmung der entsprechenden Fenster bis Schallschutzklasse 4 in Betracht zu ziehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich bekannt. 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).

Wechselwirkungen

Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. es können Beeinträchtigungen auf Grund von Wirkungsverlagerungen entstehen. Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in erster Linie innerhalb des Boden-Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Versiegelung von Böden und der damit

einhergehende Verlust der Bodenfunktion wirken sich auf die Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserneubildungsrate aus.

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 der Landesdirektion Sachsen
- die Hinweise des Landesamtes für Archäologie
- die Hinweise der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH
- die Hinweise des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasser-Behandlung Leipzig-Land
- die Hinweise der MITNETZ Strom
- die Hinweise der MITNETZ Gas

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Taucha am 10.03.2022 als Satzung beschlossen.

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

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden.

Bei **Durchführung** der Planung werden rund 0,6 ha derzeitiger Landwirtschaftsfläche zu Siedlungsfläche umgewandelt.

Es reduziert sich zwar der Anteil vegetationsbestandener, klimawirksamer Flächen. Insgesamt werden aber aufgrund der für das Lokalklima relativ kleinen betroffenen Fläche keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

Weiterhin geht bei der Umsetzung der Planung das Wirtschaftsgrünland, das zum Teil mit Weihnachtsbäumen bestanden ist, verloren. Dafür werden Einfamilienhäuser und Gärten die Fläche einnehmen. Der Brombeeraufwuchs am nördlichen Rand wird durch eine mehrreihige, gestufte Feldhecke mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern ersetzt. Ein großer Teil der Baumreihe wird erhalten. Grünordnerische Festsetzungen für die hausnahen Bereiche stellen sicher, dass die Hausgärten struktur- und artenreich gestaltet werden. Damit können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

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

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