

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 61

### **"Bogumilspark"**

nach § 13a BauGB

-Satzungsexemplar -

06.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebau	6
3.2	Verkehr	6
3.3	Altlasten	8
<b>4.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>8</b>
4.1	Anlass der Planung	8
4.2	Ziel und Zweck der Planung	8
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>9</b>
5.0	Flächenbilanz	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Bauweise	10
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Gebäudestellung	11
5.5	Nebenanlagen	11
5.6	Fläche für Gemeinbedarf	11
5.7	Verkehrsflächen	11
5.8	Ein- und Ausfahrtsbereich	11
5.9	Fläche für Versorgungsanlagen	11
5.10	Grünflächen	11
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	11
5.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.13	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	13
5.14	Flächen zum Ausgleich/Kompensationsmaßnahmen	14
5.15	Örtliche Bauvorschriften	14
5.15.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	14
5.15.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	14
5.15.3	Einfriedungen	14
5.15.4	Werbeanlagen / Antennen	15
5.15.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	15
5.15.6	Tiefgaragenzufahrt	15
<b>6.</b>	<b>Voraussichtliche Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
7.1	Trinkwasserversorgung	15
7.2	Löschwasserversorgung	15
7.3	Abwasserbeseitigung	15
7.4	Niederschlagswasser	15
7.5	Stromversorgung	16
7.6	Gasversorgung	16
7.7	Telekommunikation	16
7.8	Abfallentsorgung	16

- Anlagen:** Anlage 1: Schallimmissionsprognose  
Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls / Kriterienkatalog  
Anlage 3: Artenschutzfachbeitrag  
Anlage 4: Verkehrsprognose  
Anlage 5: Gefährdungsbewertung zur Altlastenverdachtsfläche

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

### Projekt: Stadt Taucha, Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“

Die Stadt Taucha beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Taucha an der Leipziger Straße (B 87), umfasst ca. 1,8 ha und ist frei von Bebauung. Ein Teil der Leipziger Straße ist dabei mit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Nordosten, Südosten und Südwesten befinden sich Wohngebiete.

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Anlass der Planung ist es Planungsrecht für eine Neubebauung dieser innerstädtischen Fläche zu schaffen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in die umgebenden Wohngebiete um die Windmühlenstraße, die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Karl-Marx-Straße einfügt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant werden. Zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 09.11.2021 vor (s. Anlage 1 an die Begründung).

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bogumilspark" 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.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“ hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB (s. Anlage 2) durchgeführt.

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 61 zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“ in Taucha wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 678/17 (Leipziger Straße), 598, 599/a, 599/b, 599/c, 599/e und 599/18;
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 597/31 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße);
- im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 596/4, 596/5 und 678/17 (Leipziger Straße);
- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 547/10 (Gehweg).

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 1,8 ha.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2020

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2020 (RPIWS 2020) 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 2020 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.

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

So ist auch ein stetiges Anwachsen der Einwohnerzahlen (EW) zu verzeichnen. Mit Stand vom 01.03.2012 beläuft sich diese auf 14.485 EW. Äußerst positiv ist an dieser Stelle zu vermerken, dass Taucha eine der wenigen Städte des Landkreises Nordsachsen aber auch des Landes Sachsen insgesamt ist, welche nachweislich nicht dem aktuellen (negativen) demographischen Wandel unterliegt. Hier halten sich nach den 1990er Jahren rasanten Bevölkerungswachstums infolge Neuausweisung von Wohngebieten mittlerweile die Zugänge (Zuzug/Geburt) und die Abgänge (Wegzug/Todesfälle) nicht nur die Waage, sondern es ist in den letzten Jahren eine steigende Tendenz festzustellen. Bis weit nach 2020 wird eine konstante Entwicklung prognostiziert, wodurch sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen diesem Bedarf über das neu geplante Wohnquartier an der Leipziger Straße Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der sog. „§ 34-Situation“ zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung. Das neu geplante Wohnquartier „Bogumilspark“ entsteht somit innerhalb der bebauten Ortslage in zentraler und attraktiver Lage. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungskörpers in der freien Landschaft wird entsprechend dem Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 vermieden.

Das neu geplante Quartier fügt sich entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Ein regionalplanerischer Konflikt liegt aufgrund voranstehender Ausführungen nicht vor.

## **2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Taucha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO vor. Somit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des FNP und wird aus diesem entwickelt.

## **2.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des derzeit noch gültigen Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 10 „Appartmenthotel Bogumils Garten“.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha an der Leipziger Straße (B 87). Es umfasst ca. 1,8 ha und ist frei von Bebauung. Umgeben wird das Plangebiet von Wohngebieten, u. a. von der Zwickschen Siedlung.

Von der zuständigen Forstbehörde wurde das Gebiet als Waldfläche bestimmt. Die Rodung von Waldflächen muss mit einer Aufforstung an anderer Stelle ausgeglichen werden. So wird außerhalb des Plangebietes über die bereits erfolgte Ersatzaufforstung in Regis-Breitingen, Gemarkung Regis, Flst. 187/2 in der Gemarkung Battaune, Gemeinde Doberschütz, Flur 3, Flst. 23/1 auf ca. 0,58 ha ein heimischer, standortgerechter Laubwald (Eichen-Hainbuchenwald einschließlich Waldrandbereich) angepflanzt. Die Stadt Taucha stellt den Antrag auf Waldumwandlungserklärung. Und die Ausführung und Finanzierung dieser Maßnahme übernimmt der Investor.

### **3.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über einen Ein- und Ausfahrtsbereich an der Leipziger Straße (B 87) und im Südosten über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. An der Leipziger Straße, die an die neu ausgebaute Autobahnanschlussstelle auf die A 14 (Leipzig-Dresden) anbindet, ist aufgrund des Status der Bundesstraße B 87 und der nicht weit entfernten Kreuzungen und Ampelanlagen nur eine Zufahrt/Ausfahrt festgesetzt. Diese soll in einer Breite von 6,00 m als Tiefgarageneinfahrt genutzt werden. Im südwestlichen Bereich befindet sich ebenso eine zweite ebenso 6.00 m breite Zufahrt zur Tiefgarage.

Die konkrete Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### *Schallimmissionsprognose*

Um die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Bestand und geplant bereits frühzeitig erkennen oder ausschließen zu können wurde durch die GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH aus Zwickau/Leipzig eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand: 09.11.2021, s. Anlage 1).

Zusammenfassung:

*„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Taucha Nr. 61: Bogumilspark“ in 04425 Taucha, Leipziger Straße, nachfolgend Plangebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH durch die KWP Taucha Zentrum GmbH & Co. KG beauftragt, schalltechnische Untersuchungen zum auf das Plangebiet einwirkenden (insbesondere durch Leipziger Straße – B87) und vom Plangebiet ausgehenden **Verkehrslärm** (durch Parkplätze und Tiefgaragen) durchzuführen. Wesentliches Ansinnen der schalltechnischen Untersuchungen sind Erhebungen der Immissionsbelastungen, das Aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung. Im Gebiet des o.g. Bebauungsplans ist gemäß /1/ die Errichtung von Wohnbauungen (bis zu fünfgeschossig) geplant.*

*Nach Recherchen zu potenziellen Schallquellen, der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten und der relevanten Immissionsbereiche wurden Berechnungen und Beurteilungen der auf das Plangebiet selbst und die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Lärmimmissionen durchgeführt.*

*Die Ergebnisse der Berechnungen zum **Verkehrslärm** zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Wohnbauungen (IRW = 55/45 dB(A) tagüber/nachts) in Größenordnungen bis 20 dB im nördlichen Teil des Plangebiets an der Leipziger Straße. Des Weiteren werden die Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm (nachts IRW: 40 dB(A)) an den Immissionsorten IP2, IP6 und IP7 (Immissionsorte, die an den Tiefgaragen-Ausfahrten liegen) überschritten. Diese Überschreitungen sind als erheblich zu bezeichnen. Am Immissionsbereich IP6 werden die durch die Tiefgaragenausfahrt verursachten Geräusche von den Verkehrsgereuschen der Leipziger Straße vollständig verdeckt – somit ist baulicher Schallschutz an der genannten Anlage nicht sinnvoll, sondern durch bauliche Maßnahmen an den betroffenen Fassaden (hinreichender Fassaden-Schallschutz) zu kompensieren. An den Immissionsbereichen IP2 und IP7 (Tiefgaragenausfahrt auf die Ernst-Moritz-Arndt-Straße) ist baulicher Schallschutz (insbesondere gegenüber IP2) ebenfalls schwer vorstellbar - somit ist baulicher Schallschutz an der genannten Anlage ebenfalls durch bauliche Maßnahmen an den betroffenen Fassaden (hinreichender Fassaden-Schallschutz) zu kompensieren. An der Kita (IP3, dort IRW = 50 dB(A), Schutzanspruch nur tagsüber) werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. den Empfehlungen des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen /15/ eingehalten. Die Größenordnungen des notwendigen Fassadenschutzes wurden sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten schutzwürdigen Bauungen ausgewiesen.*

*Abschließend ist zu bemerken, dass sämtliche Emissionsquellen „worst case“-Annahmen des Betriebs enthalten, so dass die ausgewiesenen Immissionswerte die obere Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt i. Allg. 3 dB) darstellen.“*

Bezüglich der zu der Wohnnutzung gehörenden Stellplätze kann entsprechend Parkplatzlärmstudie mit Verweis auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20. Juli 1995 (Az. 3 S 3538/94) grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Stellplätze, soweit deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnungen geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Insofern sind keine weiteren Lärminderungsmaßnahmen bzgl. den Stellplätzen und der Tiefgarage notwendig bzw. festzusetzen.

### 3.3 Altlasten

Mit Schreiben vom 24.02.2023 wurde dem Bauherrn mitgeteilt, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu altlastbedingten schadstoffbelasteten Boden- und Grundwasserbereichen, negative Auswirkungen auf die vorgesehene sensible Grundstücksnutzung auftreten kann.

Eine Gefährdungsbewertung des Ingenieurbüros ICP GmbH aus Leipzig (s. Anlage 5) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Bauarbeiten kein Einfluss auf die angrenzende Altlastenfläche (ehemalige Tankstelle) auftreten wird, da sich der Grundwasserstand im Bereich der potenziellen Altlast im Nachbargrundstück etwa 3.00 m unter der Aushubebene für die Baugrube der Tiefgarage befindet. Weitere Betrachtungen sind daher aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

## 4. Anlass und Planungsziele

### 4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist es Planungsrecht für eine Neubebauung dieser innerstädtischen Freifläche zu schaffen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in die umgebenden Wohngebiete um die Windmühlenstraße, die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Karl-Marx-Straße einfügt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

### 4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die vorliegende Planung verfolgt auch das Ziel, den derzeit noch gültigen, im gleichen Umgriff befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 10 „Appartementhotel Bogumils Garten“ zu ersetzen. Das im momentan noch rechtskräftigen VEP vorgesehene Konzept eines Appartementhotels wird von Seiten der Stadtverwaltung nicht mehr weiterverfolgt.

Das Plangebiet findet städtebaulichen Anschluss und führt die straßenbegleitende Bebauung an der Leipziger Straße fort. Das Konzept sieht aufgrund der hochfrequentierten Leipziger Straße ‚starke Ränder‘ an der Nordseite des Grundstückes in Form einer 4 bis 5 geschossigen Bebauung vor. Ein 5-geschossiger Hochpunkt wirkt objekthaft als Zeichen und weist auf einen öffentlichen Fußgängerbereich durch das Areal. Der Quartierszugang ist die zentrale Erschließungsachse des Areals und verbindet die Leipziger Straße mit dem dahinterliegenden Wohngebiet. Im Quartiersinneren wird in offener Bauweise mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant. Die Bebauung im Inneren des Areals nimmt die Zeilenarchitektur der Nachbarbebauung auf und löst sich teilweise in Richtung Süden in Einzelkörperstrukturen auf. Die Bebauung im Inneren des Areals wird als Hochparterre ausgebildet. So entstehen mit einer Substratüberdeckung auf der Tiefgarage von 60 cm eine Art halbprivate Hochhöfe.

Das Innere des neuen Wohnquartiers mit ca. 90 WE (2 - 5 Zimmer-Typen) und ca. 60 WE für betreutes Wohnen wird über einen öffentlichen Fußgängerbereich erschlossen. Dieser soll eine fußläufige Durchquerung des Gebietes ermöglichen und so Verbindungen zwischen der Leipziger Straße und der Zwickschen Siedlung sowie zu dem Ärztehaus ermöglichen.

Das zukünftige Quartier wird grundsätzlich über die bestehenden Straßen ‚Leipziger Straße‘ und ‚Ernst-Moritz-Arndt-Straße‘ erschlossen. Es besteht eine optimale Anbindung an das vorhandene Bus- und Straßenbahnnetz. Die Mehrfamilienhäuser erhalten eine zusammengefasste Tiefgarage mit insgesamt 170 Stellplätzen für PKW’s, sowie diverse Nebenflächen für Fahrräder, Keller und Technikräume. Die Tiefgarage wird über zwei Zu- und Abfahrten erschlossen, eine über die Leipziger Straße und eine über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Zusammen mit den 62 oberirdisch geplanten Stellplätzen ergibt eine Gesamtsumme von 232 Stellplätzen. Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bogumilspark" 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. 61 "Bogumilspark" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung (s. nachfolgende Tabelle 1):

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA 1 und WA 2)	13.518 m <sup>2</sup>	76 %
davon überbaubare Grundstücksflächen	4.906 m <sup>2</sup>	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	8.612 m <sup>2</sup>	
davon TGA	3.411 m <sup>2</sup>	
davon oberirdische Stellplätze mit Zufahrten	1.999 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.210 m <sup>2</sup>	12 %
Private Straßen und Wege	1.322 m <sup>2</sup>	7 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	48 m <sup>2</sup>	
Fläche für Straßenbahn	456 m <sup>2</sup>	3 %
Öffentliche Grünflächen	382 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>17.935 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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 Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für die Entwicklung eines weiteren innerstädtischen Wohnquartiers südlich der Leipziger Straße

wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zur Sicherung der Planungsabsichten und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 ebenso ausgeschlossen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung des Grundstückes und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesem ermöglichen. Diese Maße entsprechen u. a. der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und lehnen sich an die das Plangebiet umgebende Bebauung an.

Mit den gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Wohnbebauung und in das Ortsbild einfügt. Daneben soll über die maximal fünfgeschossige Eckbebauung unmittelbar an der Leipziger Straße unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten eine Art Torsituation zu dem geplanten öffentlichen Fußgängerbereich entstehen.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,00 m beschränkt.

### **5.2 Bauweise**

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Leipziger Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass hier die geplanten Gebäude direkt auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze gebaut werden müssen. Damit soll die in der Leipziger Straße gegenüberliegend und südwestlich an das Plangebiet anschließende Straßenrandbebauung fortgeführt und so der Straßenraum baulich gefasst und attraktiver gestaltet werden. Die oben beschriebene Torsituation mit dem fünfgeschossigen Eckgebäude soll in zeitgemäßer und moderner Architektursprache zur weiteren Attraktivität des neuen Wohnquartieres beitragen.

Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Wohnbebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird damit sichergestellt, dass sich die neu geplanten Mehrfamilienhäuser in die vorhandene Baustruktur mit den dazwischenliegenden großzügigen Freiflächen und das Ortsbild sehr gut einfügen und dadurch ein attraktives Wohnquartier entsteht.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Grundlage für die Größe und Ausrichtung der Baufelder ist das vorliegende städtebauliche Konzept. Stellplätze sind dabei nur innerhalb den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5.4. Stellung der baulichen Anlagen/Gebäudestellung**

Mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Gebäudestellung soll erreicht werden, dass sich die neu geplanten Gebäude an den Randbereichen des Plangebietes an der Ausrichtung der vorhandenen Wohnhäuser, und zwar parallel zu den jeweiligen Straßen (im Nordosten die Windmühlenstraße, im Südosten die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und im Südwesten die Karl-Marx-Straße) orientieren, so dass sich das neue Quartier aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Baustruktur und das Ortsbild einfügt. Im Nordwesten soll die neue Bebauung parallel zur Leipziger Straße errichtet werden und somit den Straßenraum baulich fassen.

#### **5.5 Nebenanlagen**

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

#### **5.6 Flächen für Gemeinbedarf**

Entsprechend der informativen Darstellung in der Planzeichnung ist im westlichen Teil des Plangebietes ein Kinderspielplatz geplant.

#### **5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### **5.8 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Im Nordwesten des Plangebietes an der Leipziger Straße und im Südosten an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße sind gemäß Planeintrag Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Über diese werden die beiden verbundenen Tiefgaragen mit 90 und 80 Stellplätzen erschlossen.

#### **5.9 Fläche für Versorgungsanlagen**

Mit der zeichnerischen Festsetzung soll die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Trafostation in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine gute Zugänglichkeit zu Wartungszwecken ist über deren Lage unmittelbar an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gegeben, diese Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten.

#### **5.10 Grünflächen**

Die zwischen dem Fuß- und Radweg entlang der Leipziger Straße festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen erhalten und gepflegt werden. Dort, wo im Rahmen geplanter Umbaumaßnahmen oder der Festsetzungen zur Tiefgaragenzufahrt in der Leipziger Straße eine Umverlegung erforderlich wird, sind diese wieder neu herzustellen, entsprechend zu bepflanzen und zu pflegen. Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Nur unter tatsächlicher Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen sind für die genannten Artengruppen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Vorhabens zu erwarten (s. Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag).

### **Maßnahmen zur Vermeidung (V<sub>AFBXX</sub>)**

#### **V<sub>AFB1</sub> – Bauzeitenregelung - Baubeginn und Gehölzbeseitigung/Baumfällung außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und Brutzeit der Vögel**

Die notwendigen Baufeldfreimachungen, Rodungen und Baumfällungen werden außerhalb der Vegetationsperiode, der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel durchgeführt. Ein möglicher Zeitraum für die Durchführung der Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen ist von Ende September bis Ende Februar eines jeden Jahres. Zu dieser Zeit sind keine Fledermäuse brütenden Vögel in Baumhöhlen und in Gebüsch zu erwarten. Die meisten der Fledermäuse befinden sich zu dieser Zeit im Winterquartier. Nur Abendsegler oder Mückenfledermaus können u. U. auch im Winter in Baumhöhlen angetroffen werden. Die Durchführung der Maßnahme V<sub>AFB2</sub> kann ein Töten der ggf. noch in Höhlen verbliebenen Tiere auch bezieht sich auch auf möglicherweise übersehene oder vom Boden aus nicht sichtbare Höhlen.

#### **V<sub>AFB2</sub> – Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung/Fällbegleitung (ÖBB) vor und während der Gehölzbeseitigung/Baumfällung**

Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine Kontrolle der bekannten Baumhöhlen auf Besatz mit geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten) durchzuführen. Nach der Fällung der Altbäume sind diese erneut auf das Vorhandensein eventuell übersehener Höhlen und Quartiere zu kontrollieren. Möglicherweise in Baumhöhlen überwinterte Fledermäuse (in seltenen Fällen, nur Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Insekten sind zu bergen. Bei Nachweis weiterer besiedelbarer Quartiere für Fledermäuse und/ oder Nisthöhlen für Brutvögel (z.B. tiefe Spalten), wird bei der Durchführung von **A<sub>AFB3</sub>** und **A<sub>AFB4</sub>** die Anzahl auszubringender Nistkästen/Quartiere entsprechend erhöht.

#### **V<sub>AFB3</sub> – Entsprechend den Ergebnissen der Ökologischen Baubegleitung sind ggf. weitere Maßnahmen des Artenschutzes umzusetzen**

Sollten im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung (**V<sub>AFB2</sub>**) Besiedlungen von geschützten xylobionten Käfern innerhalb des Plangebietes festgestellt werden, so sind diese zu bergen und zwischenzuhältern und zu gegebener Zeit an geeigneter Stelle freizulassen bzw. anzusiedeln. Des Weiteren sind ggf. festgestellte besiedelte Mulmhöhlen bzw. höhlentragende Abschnitte nicht zu fällen, sondern abzusetzen und zu bergen und an geeignete Stellen außerhalb des BPlangebietes dauerhaft zu verbringen. Sollten im Rahmen der Ökologischen Bauüberwachung Igelvorkommen dokumentiert werden, sind diese zu bergen und in sichere Strukturen im Umkreis zu verbringen.

#### **V<sub>AFB4</sub> – bauzeitlicher Schutz von Großbäumen**

Alle als Bestand zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit mit einer Stammsicherung zu versehen und vor Beschädigungen zu schützen.

#### **V<sub>AFB5</sub> – Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen**

Zur Reduzierung von übermäßigen Lichtemissionen gegenüber nachtaktiven Insekten ist der Einsatz von weit abstrahlenden Werbebeleuchtungen und Leuchtreklame nicht gestattet. Stattdessen sollen im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen verwendet werden. Auch die Lichtfarbe muss entsprechend angepasst werden, um möglichst geringe Lockwirkungen auf Insekten zu erzielen.

#### **V<sub>AFB6</sub> – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Mit dieser Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen

und oft verenden. Die Fläche von 3 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst.

### **Maßnahmen zum Ausgleich (A<sub>AFBXX</sub>)**

#### **A<sub>AFB1</sub> – Ersatzpflanzungen von Bäumen**

Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens ist eine externe Ausgleichsmaßnahme mit Anpflanzungen von Bäumen umzusetzen. Dabei ist eine Anpflanzung von Bäumen im räumlichen Zusammenhang zum Bauvorhaben (Stadtgebiet von Taucha einschl. Ortsteile) zu favorisieren.

#### **A<sub>AFB2</sub> – Ersatzpflanzungen von heimischen Sträuchern**

Infolge der Gebüschrodungen gehen zahlreiche Gebüsche verloren, welche aktuell Nistplätze für Brutvögel sind. Um den Verlust dieser Nistplätze auszugleichen, wird empfohlen im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens eine anzulegende Baumpflanzung in Kombination mit Hecken oder gebüschreichen Wald-Mantelstrukturen durchzuführen.

Es ist optimal, dornige und dichtwachsende Straucharten wie Weißdorn (*Crataegus* spp.), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Heckenrose (*Rosa* spp.) in die Pflanzungen zu integrieren. Solche Sträucher können stellenweise auch dichter gruppiert werden, was ihre Eignung als Brutplätze für gebüschbrütende Vögel weiter erhöht.

#### **A<sub>AFB3</sub> – Anbringen von Vogelnistkästen für Höhlenbrüter**

Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Baumhöhlen verloren, welche Bruthöhlen von Höhlenbrütern wie Star, Blau- und Kohlmeise gewesen sind. Um den Verlust dieser Brutplätze auszugleichen, sind im Stadtgebiet von Taucha an geeigneter Stelle 20 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen (übliche Erhöhung um Faktor 4). Es wird empfohlen, die Kästen im Stadtpark Taucha an der Wurzner Straße/Am Schmiedehöfchen anzubringen. Die Anzahl der anzubringenden Kästen kann sich entsprechend der Ergebnisse der Ökologischen Baubegleitung erhöhen. Das betrifft Höhlen, welche bei bisheriger Begutachtung vom Boden aus nicht erkennbar waren. Die ÖBB ermittelt die Anzahl zusätzlicher wegfallender Baumhöhlen, der Ausgleich erfolgt dann wiederum um den Faktor 4 erhöht.

#### **A<sub>AFB4</sub> – Anbringen von Fledermauskästen**

Infolge der Baumfällungen gehen mindestens 5 Baumhöhlen verloren, welche potenziell Quartiere für Fledermäuse sind. Um den Verlust dieser Quartiere auszugleichen, sind im Stadtgebiet von Taucha an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen anzubringen. Es wird empfohlen, die Kästen in einer Kastengruppe im Stadtpark Taucha an der Wurzner Straße/Am Schmiedehöfchen anzubringen.

### **5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Wohnbebauungen u. a. im nördlichen Teil des Plangebietes an der Leipziger Straße (B 87). Da baulicher Schallschutz aus fachgutachterlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint sind diese Überschreitungen durch bauliche Maßnahmen und „architektonischer Selbsthilfe“ an den betroffenen Fassaden (hinreichender Fassaden-Schallschutz) zu kompensieren.

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

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen soll eine funktionale und optische Einbindung des neu geplanten Wohnquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zur durchgrünten Wohnbebauung erreicht werden.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze soll aus Gründen des Denkmalschutzes die historisch überlieferte Abgrenzung des Wohngebietes Zwicksche Siedlung adaptiert und dem Verlauf folgend eine Großbaumreihe, z. B. aus Stieleichen, angelegt werden.

#### **5.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen**

Die Festsetzungen sind notwendig, um den Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Ein entsprechender Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs auf Anrechnung (von Teilen) einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme zwischen dem Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Taura, Neußener Straße 28 in 04889 Belgern-Schildau OT Taura und der KWP Taucha Zentrum GmbH & Co. KG, Pönitzer Weg 1a in 04425 Taucha liegt bereits seit November 2022 vor.

Die Lage der Maßnahme ist auf der Planzeichnung informativ dargestellt.

#### **5.15 Örtliche Bauvorschriften**

##### **5.15.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

###### **5.15.1.1 Dächer**

Mit der Festsetzung, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nur begrünte Flachdächer zulässig sind, sowie mit sehr präsender Fassadenbegrünung soll dem neuen Wohnquartier gegenüber der umgebenden Bebauung ein ganz eigener Charakter gegeben werden. Es soll sich in zeitgemäßer und moderner Architektursprache zeigen und somit eine eigene Identität und einen eigenen Namen, nämlich „Bogumilspark“, innerhalb des Stadtgebietes von Taucha erhalten.

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.

###### **5.15.1.2 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 Quartiers zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

##### **5.15.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

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

##### **5.15.3 Einfriedungen**

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen auf maximal 1.50 m soll einerseits ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet werden und andererseits eine Art Tunnelwirkung durch hohe Mauern, Hecken etc. vermieden werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Anpflanzungen im Ein- und Ausfahrtbereich an der Leipziger Straße auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an dieser Stelle gewährleistet werden.

#### **5.15.4 Werbeanlagen / Antennen**

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

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

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden, sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

#### **5.15.6 Tiefgaragenzufahrten**

Durch die Errichtung einer Schrankenanlage und/oder eines mechanischen Tores am Fußpunkt der Tiefgaragenaus-/einfahrt an der Leipziger Straße wird die Aufstellfläche für die einfahrenden PKW verlängert und somit das Rückstaurisiko auf der B87 minimiert.

Die verkehrstechnischen Maßnahmen (Linien, Schilder), die ein Linksabbiegen von der B87 in die Tiefgarage verhindern, sollen sicherstellen, dass eine Einfahrt nur rechts rein und eine Ausfahrt nur rechts raus möglich ist.

### **6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 61 zu erwarten sind. Demgemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **7. Erschließung**

#### **7.1 Trinkwasserversorgung**

Die Erschließung kann über die Kommunalen Wasserwerke Leipzig als gesichert angesehen werden.

#### **7.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Taucha. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig stellen Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend ihrer Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.

#### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) im Trennsystem.

#### **7.4 Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist ein Überlauf in die vorhandene Regen- und Schmutzwasserleitung vorzusehen. Für die neu zu errichtenden Gebäude

sollen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren konkrete Entwässerungslösungen geplant und realisiert werden.

Grundsätzlich soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets so gering wie möglich gehalten werden.

#### **7.5 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

#### **7.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas).

#### **7.7 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

#### **7.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

Machern, den 06.07.2023

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