

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8a/A

# **"Wohnbebauung an der Max-Liebermann-Straße"**

Satzungsexemplar

10.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebau	3
3.2	Verkehr	4
3.3	Tiefbautechnische Erschließung	4
3.4	Erdwall	5
<b>4.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>5</b>
4.1	Anlass der Planung	5
4.2	Ziel und Zweck der Planung	5
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>5</b>
5.0	Flächenbilanz	5
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	6
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Nebenanlagen	7
5.5	Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft	7
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5.7	Immissionsschutz	8
5.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	8
5.9	Flächen für Kompensationsmaßnahmen	8
5.10	Örtliche Bauvorschriften	9
5.10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
5.10.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	9
5.10.3	Werbeanlagen / Antennen	9
5.10.4	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	9
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
6.1	Grünordnungsplan / Umweltbericht	10
6.2	Schallimmissionsprognose	10
6.3	Ergebnisse der Deklarationsuntersuchungen	12
<b>7.</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>13</b>
<u>Anlagen:</u>	1. Grünordnungsplan / Umweltbericht vom 26.02.2021	
	2. Schallimmissionsprognose vom 28.10.2016	
	3. Ergebnisse der Deklarationsuntersuchungen <b>P 01/20</b> und <b>P 02/20</b> vom 23.11.2020	

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a/A „Wohnbebauung an der Max-Liebermann-Straße“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 593/19 und 593/387 der Gemarkung Taucha und besitzt eine Größe von ca. 4.380 m<sup>2</sup>. 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 südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/290;  
im Osten: durch die westliche Grenze des neuen Flurstückes Nr. 593/388;  
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/294 (Ernst-Barlach-Straße);  
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 593/303 (Max-Liebermann-Straße).

## 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 sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes im südwestlichen Stadtgebiet von Taucha geschaffen werden. Dabei handelt es sich um eine Arrondierung des bereits vorhandenen Wohngebietes an der Max-Liebermann-Straße.

### 2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des am 01.12.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“ Und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Städtebau**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Taucha zwischen der Sommerfelder- und der Max-Liebermann-Straße. Es ist frei von Bebauung. Im westlichen Bereich des Plangebietes erstreckt sich ein Wall, der 2008 bepflanzt wurde.

Im Westen grenzt das Wohngebiet um die Max-Liebermann-Straße an und im Osten liegen jenseits der Sommerfelder Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des Plangebietes steht ein leerstehendes Einkaufszentrum (ehemals Konsum). Daneben bestehen Läden, eine Apotheke, ein Fitnessstudio und ein griechisches Restaurant sowie ein NETTO-Markt und südlich davon ein Wohnhaus mit Tierarztpraxis.

Südlich der Ernst-Barlach-Straße befindet sich die freiwillige Feuerwehr von Taucha.

#### **3.2 Verkehr**

(vergl. die als Anlage beigefügte Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

Die verkehrsmäßige Erschließung des B- Plangebietes erfolgt über die bestehende Max-Liebermann-Straße mit einem einseitigen Gehweg und einem an der Ostseite der Straße hinter dem bestehenden Mulden-Rigolensystem gelegenen Radweg.

Alle Grundstücke sind verkehrsmäßig über die Max-Liebermann-Straße mittels 5 m breiten Grundstücksüberfahrten über die vorhandene Entwässerungsmulde und den vorhandenen Radweg anzuschließen. Auf Grund der geringen Muldentiefe sind die Überfahrten nicht zu verrohren. Bei der Herstellung der Grundstücksüberfahrten ist darauf zu achten, dass die bestehende Rigole unter der Mulde nicht beschädigt wird. Ebenso ist zu beachten, dass die Mulde wieder ordnungsgemäß herzurichten ist um die Funktion des Mulden-Rigolen-Systems zur Straßenentwässerung zu gewährleisten.

#### **3.3 Tiefbautechnische Erschließung**

(vergl. die als Anlage beigefügte Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch)

Westlich neben dem Rad-Gehweg der Sommerfelder Straße befindet sich ein Mischwasserkanal der Kommunalen Wasserwerke Leipzig. Die neue Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung verläuft daher neben dem Schutzstreifen (= 4.00 m von der Kanalmitte entfernt).

#### **Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt bis auf eine Ausnahme im Trennsystem. Generell sind alle Schmutzwasserhausanschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzubinden. Die technischen Bedingungen werden mit den Wasserwerken in den Anschlussverträgen geregelt. Die Hausanschlüsse werden generell bis 1.00 m in die Privatgrundstücke hergestellt. Der Übergabeschacht auf dem Grundstück ist vom Eigentümer zu errichten. Der Hausanschluss des hinterliegenden Grundstückes erfolgt als Mischwasseranschluss an den bestehenden Kanal DN 600 der kommunalen Wasserwerke in der Sommerfelder Straße.

#### **Wasser und Löschwasser**

Eine Trinkwasserleitung DN 150 ist in der Max-Liebermann-Straße vorhanden. Die Trinkwasserhausanschlüsse sind mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig im Rahmen von Anschlussverträgen zu vereinbaren.

Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ist durch das vorhandene Trinkwassersystem gesichert.

### **Energieversorgung, Gasversorgung, Telekommunikation**

Alle Versorgungsleitungen sind in der Max- Liebermann- Straße vorhanden. Die Hausanschlüsse sind mit den Versorgungsunternehmen im Rahmen von Anschlussverträgen zu vereinbaren.

### **Stadtbeleuchtung**

In der Max- Liebermann- Straße befindet sich eine komplette Straßenbeleuchtung. Sollten Massumsetzungen notwendig werden, sind diese mit der Stadt Taucha abzustimmen.

## **3.4 Erdwall**

Das Plangebiet war eine Ausgleichsfläche für den Bau des Netto-Marktes an der Graßdorfer Straße in Taucha und ist mit einem Erdwall bestanden. Entsprechende Untersuchungen zu der Beschaffenheit des Erdwalls wurden durchgeführt und sind der Begründung als Anlage 3 „Ergebnisse der Deklarationsuntersuchungen P 01/20 und P 02/20 vom 23.11.2020“ beigefügt.

## **4. Anlass und Planungsziele**

### **4.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Taucha zwischen der Max-Liebermann-Straße im Westen und der Sommerfelder Straße im Osten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“, der für das Gebiet eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Auf dieser Fläche sollen ca. 5 Gebäude errichtet werden. Somit sollen die in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung berücksichtigt werden.

Anlass der Planung ist daher das bestehende Planungsrecht in diesem Gebiet neu zu ordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Wandlung der Grünfläche in ein Wohnbaufläche. Westlich und südlich befinden sich bereits realisierte Bebauungspläne.

### **4.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Bebauung wird das Ziel verfolgt, das bestehende Wohngebiet um die Max-Liebermann-Straße bis zur Sommerfelder Straße hin zu erweitern und – wie schon oben erwähnt - hier vorrangig den Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden.

Dabei soll das Verhältnis zwischen bebauten und nicht überbauten Grundstücksflächen dem Ortscharakter des westlich angrenzenden Wohngebietes angepasst werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen selbstverständlich auf den Grundstücken angeordnet werden, so dass das Wohnumfeld nicht durch parkende Autos im Straßenraum beeinträchtigt wird.

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und 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**

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 2.780 m <sup>2</sup> davon nicht überbaubare Grundstücksflächen ca. 1.600 m <sup>2</sup> davon Fläche mit Pflanzbindungen ca. 400 m <sup>2</sup>	4.380 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>4.380 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 an das Plangebiet im Westen angrenzenden Wohnbebauung und des nördlich davon liegenden Wohnhauses mit Tierarztpraxis wird für das Plangebiet als Art der zulässigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Innenentwicklung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

**5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Für das Plangebiet werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 sowie die Anzahl der Geschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenzen festgesetzt. Um eine zu hohe Verdichtung der Bebauung durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auszuschließen wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von vorne herein ausgeschlossen.

Damit werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten bzw. unterschritten. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der neuen Grundstücke und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10.00 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die im Westen angrenzende Wohnbebauung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Damit auch das kleine Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,0 m beschränkt. Somit wird aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Ortsbild – auch zum Schutz der unmittelbaren Nachbarschaft der jeweiligen Grundstücke - gewährleistet.

So fügt sich die geplante Neubebauung aus städtebaulicher Sicht harmonisch ein, so dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

**5.2 Bauweise**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, abgeleitet aus der benachbarten Wohnbebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Damit soll die im Umfeld gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch

großzügige Grundstückszuschnitte einer zu starken baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel hier im südwestlichen Bereich von Taucha einen weiteren attraktiven Wohnstandort zu schaffen.

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

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ermöglichen die Größen sämtlicher Baufelder eine sehr hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken und gewährleisten so eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung in dem neuen Wohnstandort.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnaher Freiraum gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind außer- wie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die getroffene Festsetzung, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger auf dem betreffenden Grundstück mindestens ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen ist, soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindern.

Damit ein weiterer (Besucher-) Stellplatz geschaffen und somit ein Zuparken des öffentlichen Straßenraumes verhindert wird müssen gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312) zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen 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 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Erdwall

Es wurden gemäß LAGA PN 98 am 23.10.2020 von der Firma Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH Proben des anstehenden Erdmaterials im geplanten Baufeld entnommen. Die Ergebnisse sowie die Prüfberichte zu den chemischen Analysen sind in Pkt. 6.3 zusammengefasst.

#### Bodenschutz

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

#### Wasserschutz

Um ein Eindringen von Schadstoffen von der Dachentwässerung in den Untergrund zu verhindern sind Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien nicht zulässig.

Ziel der Festsetzung zur Befestigung der Oberflächen 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.

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

#### Fauna

Zum Schutz der Fauna sind Einfriedungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit Tiere, wie z. B. Igel, gewährleistet ist. Und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Die Maßnahme M 1, eine Streuobstwiese mit 12 Mittel- oder Hochstamm Obstbäumen regionaler Sorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, und die Maßnahme M 2, entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zur Sommerfelder Straße mindestens 2 m breite Laubhecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, dienen als Ausgleichsmaßnahmen für den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff.

Darüber hinaus soll die Streuobstwiese, die als öffentliche Grünfläche gewidmet werden soll, als „grüner Puffer“ zwischen dem neuen Wohnstandort und der im Süden liegenden freiwilligen Feuerwehr der Stadt Taucha dienen. Und die 2 m breite Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenzen soll als Abschirmung zwischen geplanter Bebauung und Sommerfelder Straße dienen.

### **5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen 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.

### **5.7 Immissionsschutz**

Damit ein „Gesundes Wohnen“ möglich ist (Nutzung der Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), sind für die geplanten Wohnbebauungen im Lärmpegelbereich IV Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. westlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schall-dämmung).

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten im „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 2020 einzuhalten.



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

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen beschränken sich auf die Anpflanzung von zwei heimischen, standortgerechten Laub- und/oder Obstbäumen je Grundstück mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm und die Anlage von Strauchgruppen auf mindestens 3% der Grundstücksfläche.

Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, den neuen Wohnstandort auch durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Laubbäume und Sträucher tragen zu einem durchgrünten Charakter bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten und Insekten.

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

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

So werden auf dem Flurstück Nr. 50/10 der Stadt und Gemarkung Taucha (Glockentiefe) auf 118 m<sup>2</sup> zwei Fundamente entsiegelt sowie der ehemalige Schafstall mit 27 m<sup>2</sup> abgebrochen. In diesem Bereich werden eine Hainbuche, eine Winter-Linde, eine Flatter-Ulme und eine Stiel-Eiche gepflanzt. Diese Flächen werden zudem durch Naturverjüngung verbuschen. Im umgebenden Grünland von Flurstück Nr. 50/10 werden 5 hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten angepflanzt.

Im 10m breiten Gewässerrandstreifen südlich des Dewitzer Baches werden 28 Laubbäume gepflanzt.

Nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind nur Gehölze innerhalb ihrer Vorkommensgebiete zu verwenden.

Die Umsetzung der beiden Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die GBV Taucha mbH.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **5.10.1.1 Dächer**

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung, zu Dachflächenfenster und Schleppgauben orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen, wie sie in dem westlich angrenzenden Wohngebiet, der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, dokumentiert sind.

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. Die Aufstellung selbständiger Anlagen soll jedoch aus stadtgestalterischen Gründen nicht zugelassen werden.

#### **5.10.1.2 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.

### **5.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Durch diese Festsetzungen sollen die vorderen Grundstücksbereiche ansprechend gestaltet werden und somit das Gesamterscheinungsbild dieses Gebietes positiv beeinflusst werden. Sie sollen u.a. als wohnungsnaher Freiflächen und nicht etwa nur als Lager- und Arbeitsflächen genutzt 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 eines Einfamilienhausgrundstückes, nämlich der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang einräumen.

### **5.10.3 Werbeanlagen / Antennen**

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungsscharakter eines Wohngebietes.

### **5.10.4 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 abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Grünordnungsplan / Umweltbericht**

#### *„Schlussbemerkungen*

*In der Stadt Taucha soll Wohnnutzung mit großzügigen Grundstücken ermöglicht werden. Mit dem Bau von ca. 5 Einfamilienhäusern fügt sich das vorliegende Vorhaben in die nähere Umgebung und benachbarte Wohnbebauung ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Durch die vorliegende Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder eine Störfallrelevanz.*

*Die in Einfamilienhausgebieten übliche Sammlung von Regenwasser zur Gartenbewässerung entlastet die Ressource Trinkwasser und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Gefasste Dachflächenwasser können im Trennsystem in den Regenwasserkanal in der Max-Liebermann-Straße abgeleitet werden.*

*Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden im Untersuchungsgebiet durch Einwirkung der Sommerfelder Straße flächenhaft überschritten. Beim ausgewiesenen Lärmpegelbereich III sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Im Lärmpegelbereich IV direkt an der Sommerfelder Straße sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Bei Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch zur Sommerfelder Straße hin sind Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen.*

*Entlang der Grundstücksgrenzen wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubhecken textlich festgesetzt. Der Erhalt von Gehölzen und die Anpflanzung von Laubhecken dienen der Staubfilterung, schaffen Trittsteine im urbanen Umfeld und binden das Plangebiet in die Umgebung ein.*

*Zum Schutz der Fauna werden textliche Festsetzungen getroffen.*

Dem Bestand von 65.700 Wertpunkten im Bestand der Grünfläche steht ein Eingriff durch die Bebauung mit fünf Wohngebäuden gegenüber. Durch die Anlage einer 400 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese im südlichen Plangebiet, die Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten, standortgerechten, heimischen Laubhecke zur Sommerfelder Straße und die Pflanzung von 10 Bäumen in den privaten Gärten wird ein Teil des Eingriffs durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden 33.152 Wertpunkte im Plangebiet erzielt. Insofern müssen 32.548 Wertpunkte außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Mit den genannten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan in der Stadt Taucha erreicht.“

## 6.2 Schallimmissionsprognose

### „Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes der Stadt Taucha Nr. 8a „Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer-/Sommerfelder Straße“, im Folgenden Untersuchungsgebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig durch die Stadtverwaltung Taucha beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms vorzunehmen. Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /9/ heranzuziehen. Für die Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenfassaden möglicher Wohnbebauungen gemäß DIN 4109 /10/ 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 Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /2/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm heranzuziehen);
- **Straßenverkehrslärm:** Betrachtung der relevant einwirkenden Schallquellen des Straßenverkehrs in der Umgebung des Untersuchungsgebietes und Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (gemäß /1/ bzw. /2/ sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärm heranzuziehen);
- **Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:** Zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Fassaden möglicher Wohnbebauungen sind die sog. „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu bestimmen (energetische Summe sämtlicher Lärmarten) 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 A-bewerteten Summenpegeln.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für **Gewerbelärm** an den maßgeblichen Immissionsorten in den Untersuchungsgebieten unterschritten werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für **Verkehrslärm** an den maßgeblichen Immissionsorten im Untersuchungsgebiet flächenhaft überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich von ca. 0-9 dB (die höheren Werte insbesondere im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes durch Einwirkung der Sommerfelder Straße).

*Im Sinne der Präambeln der einschlägigen Reglementierungen, die auf „Gesundes Wohnen“ abzielen, ist seitens des Sachverständigen einzuschätzen, dass in ca. 40% der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes (keine oder geringe Richtwertüberschreitungen bis 3 dB im westlichen Teil) dieses Ziel ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen erreicht ist (Nutzung der Außen- und Erholungsbereiche, wie Gärten, Balkone und Terrassen), d.h. ein „Gesundes Wohnen“ im Sinne des Planungszieles möglich ist. Für die geplanten Wohnbebauungen in den ausgewiesenen Bereichen mit höheren Richtwertüberschreitungen sind Lärminderungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur lärmabgewandten, d.h. westlichen Seite) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der Wohnbebauungen (Erreichung einer hinreichenden Fassaden-Schall-dämmung).*

*Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen schließlich, dass die Werte der „**Maßgeblichen Außenlärmpegel**“ in ca. 25% des Untersuchungsgebietes Größenordnungen bis 60 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (56 bis 60 dB(A)). In Tabelle 8 der DIN 4109 (Anforderungen 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%) ergeben sich somit für die Fenster-Schalldämmungen Werte gemäß DIN 4109, 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.*

*Beim ausgewiesenen Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A), betrifft ca. 50% des Untersuchungsgebietes) sind ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich (bzw. Fassadendämmungen der Wand/Fenster-Konstruktion von  $R'_{W.Wand/Fenster}$  von 35/30 dB bei 20%igem Fenster-Flächenanteil bis 45/32 dB bei 60%igem Fenster-Flächenanteil). Im Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A) – ca. 25% des Untersuchungsgebietes direkt an der Sommerfelder Straße) sind im Allgemeinen Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.*

*Abschließend 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 Schallschutzklassen entsprechen, insbesondere dann, wenn die Schlafbereiche zur lärmzugewandten Seite der Wohngebäude (d.h. in Richtung Sommerfelder Straße) angeordnet sein sollten.“*

### **6.3 Ergebnisse der Deklarationsuntersuchungen P 01/20 und P 02/20**

als Anlage 3 an die Begründung beigelegt sind die Probeentnahmeprotokolle der gemäß LAGA PN 98 für die am 23.10.2020 von der Firma Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH entnommenen Proben des anstehenden Erdmaterials im geplanten Baufeld sowie die Prüfberichte zu den chemischen Analysen.

*„Zur fachgerechten Probenahme erfolgte die Herstellung von 4 Baggerschürfen als Schlitz von der Dammkrone bis zur Basis der Aufschüttung. Anschließend wurden folgende Proben schichtenweise entnommen und untersucht:*

- **P 01/20:** anstehendes Aushubmaterial Schurf 01 bis Schurf 04, Horizont 0,00 - 1,00 m unterhalb der Dammkrone;
- **P 02/20:** anstehendes Aushubmaterial Schurf 01 bis Schurf 04, Horizont 1,00 - 2,00 m unterhalb der Dammkrone.

Die chemischen Untersuchungen erfolgten auf die Feststoff- und Eluatparameter der LAGA – TR [2004] für Boden, Tabelle II.1.2.-2 und 1.2.-3 im akkreditierten Labor der Analysen Service GmbH in Leipzig.

Die sich aus der Bewertung gemäß /1/ ergebende Einstufung sowie die hierfür maßgebenden Parameter (Leitparameter) werden in Tabelle 01 dargestellt. Die vollständigen Ergebnisse der chemischen Untersuchungen sind in den beigefügten Prüfberichten aufgeführt. An dieser Stelle werden auch die eingesetzten Prüfmethode angegeben.

**Tabelle 01:** Übersicht zu den Untersuchungsergebnissen:

<b>Probebezeichnung</b>	<b>Untersuchungsgegenstand /- Bereich</b>	<b>abfallrechtliche Einstufung verursachende Parameter</b>
<b>P 01/20</b>	<i>anstehendes Aushubmaterial, Schurf 01 bis Schurf 04 Horizont 0,00 - 1,00 m</i>	<b>Z 1 gem. LAGA – TR Boden</b>  TOC: 0,530 Ma%
<b>P 02/20</b>	<i>anstehendes Aushubmaterial, Schurf 03 und Schurf 04 <b>Horizont 1,00 - 2,00 m</b></i>	<b>Z 1 gem. LAGA – TR Boden</b>  TOC: 0,630 Ma%

Für das Material der Proben P 01/20 und P 02/20 wurde lediglich ein leicht erhöhter TOC-Gehalt ermittelt, der zu einer Einstufung in die Einbauklasse Z 1 nach LAGA-TR /1/ führt. Alle weiteren untersuchten Parameter erfüllen die Kriterien der Einbauklasse Z 0.

#### Verwertungsempfehlung

Abfallschlüsselnummer: 17 05 04  
Abfallbezeichnung: Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen  
Bemerkungen: nicht gefährlicher Abfall  
Verwertungsempfehlung: Wiederverwendung, bodenmechanische Eignung vorausgesetzt, im Rahmen von Baumaßnahmen, Verwertung auf Bodenverwertungsanlage/Mineralstoffdeponie, die zur Annahme des Materials zugelassen sind  
Genehmigungen/Nachweise: Nachweis über Wiegeschein, bei Wiedereinbau Einbaudokumentation.“

## 7. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Umsetzung trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Taucha entstehen dadurch keine Kosten.

## 8. Allgemeine Hinweise

### Denkmalschutz

Alle Vorhaben im Geltungsbereich des BPL inkl. der externen Ausgleichsmaßnahmen unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (u. a. *mittelalterlicher Stadtkern [D-56600-01], frühmittelalterliche Befestigung [D-56600-02]*).

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

**Auflagen:**

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom **exakten Baubeginn** (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) **mindestens drei Wochen** vorher zu informieren (Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de).

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

**Hinweise:**

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der Erdarbeiten bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben können. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Des Weiteren gilt für den gesamten Geltungsbereich des BPL (externe Ausgleichsmaßnahmen inkl.), dass die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen sind.

**Auszug § 20 SächsDSchG:**

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

**Straßenverkehr**

Das Umleitungskonzept sollte möglichst frühzeitig mit allen zu Beteiligten abgestimmt werden.

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. **mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten**, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperrten und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

**Brandschutz**

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

1. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

### **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 AVV<sup>1</sup>) 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“<sup>2</sup> (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den

1

2

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 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 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 § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt.

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.

### **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).

### **Geologie**

#### **Baugrunduntersuchung**

Baugrunduntersuchungen sollten jeweils projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 für jedes Bauvorhaben durchgeführt werden. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus ist sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

#### **Geodaten**

Im Planungsbereich und dessen Umgebung liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (Link Geologie Karten und GIS-Daten interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrar-chiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrar-chiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse [www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html](http://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html) eingesehen werden können.

#### **Hydrologie**

Da der GWL 5 im Planungsgebiet sehr stark schluffig ausgebildet ist (bzw. als sandiger Schluff) sind im Falle geothermischer Nutzung diesbezüglich keine Bohртеufenbegrenzungen notwendig.

#### **Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang**

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) grundsätzlich an das LfULG (Abteilung 10 – Geologie, Referat 103) als zuständige Behörde zu übergeben.

#### **Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

#### **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.

### **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](mailto: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 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 sollen 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 zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

### **MITNETZ Gas**

Eine gasteknische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger hat sich zum gegebenen Zeitpunkt mit MITNETZ Gas in Verbindung zu setzen: Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter [Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de](mailto:Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de).

### **Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung**

Die vorgesehenen Ver- und Entsorgungslösungen sind zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/ Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Es wird deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH verwiesen.

### **Technische Voraussetzungen für wasserwirtschaftliche Anlagen**

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen kann digital in unserer Plankammer, Unternehmensbereich Netze, Team Geoinformation, Frau Kathrin Donix (Tel.: 0341 969-2389) abgefordert werden.

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.

Machern, den 10.03.2022

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