

Große Kreisstadt Torgau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31/2016 „Wohngebiet Festwiese in Torgau“

Satzung

vom 29.08.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis Begründung	2
1. Einleitung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung	8
4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung	9
4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung	9
4.2 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	11
4.3 Gründe für die vorzeitige Planaufstellung nach § 8 Abs.4 BauGB	12
5. Bestandsaufnahme	12
5.1 Vorhandene Nutzungsstruktur	12
5.1.1 Gebietsrandnutzungen	12
5.1.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes	13
5.2 Verkehrsanlagen	13
5.3 Altlasten	14
5.4 Hochwasserschutz	14
5.5 Waldflächen	15
5.6 Grundwasser	16
5.7 Archäologie / Denkmalschutz	16
5.8 Baugrund und Abfälle	16
5.9 Bestehende Erschließungsanlagen	17
6. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen.	19
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	21
6.4 Verkehrsflächen	22
6.4.1 Verkehrserschließung des Plangebietes	22
6.4.2 Geplante Parkflächen und Stellplätze	24
6.5 Geplante Erschließungsanlagen	24
6.6. Versickerung von Niederschlagswasser	25
6.7 Auswirkungen auf die Umwelt	26
6.8 Grünordnerische Belange	29
6.8.1 Aufgabenstellung / Planungsprämissen	29
6.8.2. Grünordnerische Maßnahmen/Festsetzungen	29
6.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6.9 Immissionsschutz	34
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 SächsBO)	35
6.10.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke	36
6.11 Hinweise	37
7. Flächenermittlung.....	39
8. Quellennachweis.....	39
9. Anlagen.....	40

1. Einleitung

Die Stadt Torgau verfolgt die Zielsetzung, der aktuell steigenden Nachfrage nach Wohnstandorten entgegen zu kommen, um insbesondere auch Familien in Torgau anzusiedeln bzw. ihnen entsprechende Bleibeperspektiven zu bieten und damit den Standort Torgau im Sinne einer ausgewogenen demografischen Struktur weiterhin attraktiv zu gestalten. Dazu sollen im Bereich der Festwiese zwei Teilflächen zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 31/2016 „Wohngebiet Festwiese in Torgau“ stellt sich als Bindeglied zwischen dem Wohngebiet „An der Festwiese“ im Westen und dem Areal Kaufland- Einkaufsmarkt im Osten dar. Das Plangebiet wird derzeit temporär als Veranstaltungsfläche genutzt.

Entsprechend dem Charakter der westlich angrenzenden Wohnbebauung soll am Standort eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist der Bau neuer innerer Anliegerstraßen erforderlich. Weiterhin sollen neue Parkplätze, Grünflächen und ein Kinderspielplatz entstehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wurde nach dem Vorentwurf auf 3,2 ha vergrößert und umfasst einen großen Teil des Areals der Festwiese und einen Randbereich der eh. Schießstände und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Abendfrieden“
- im Westen durch die Straße „An der Festwiese“ und durch den „Turnierplatzweg“
- im Süden durch den „Turnierplatzweg“ und den Weg, östlich angrenzend an den Bereich der ehem. Schießstände
- im Osten durch eine Teilfläche der Festwiese, durch das Grundstück des Kaufland-Einkaufsmarktes



Abbildung 1:
Luftbild Festwiese mit Darstellung Geltungsbereich und Randnutzungen



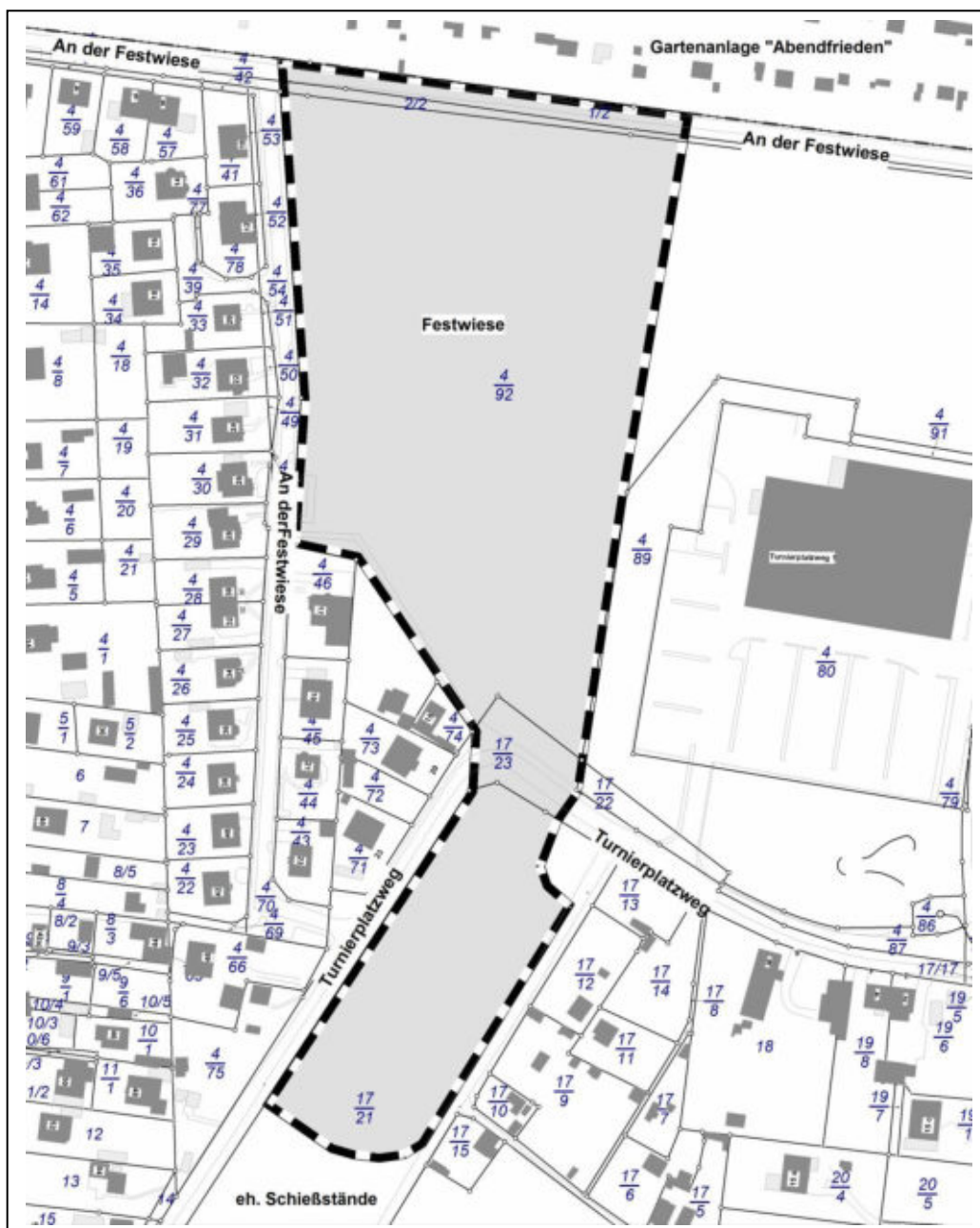
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Blatt 5476, folgende Flurstücke und Teile von Flurstücken:

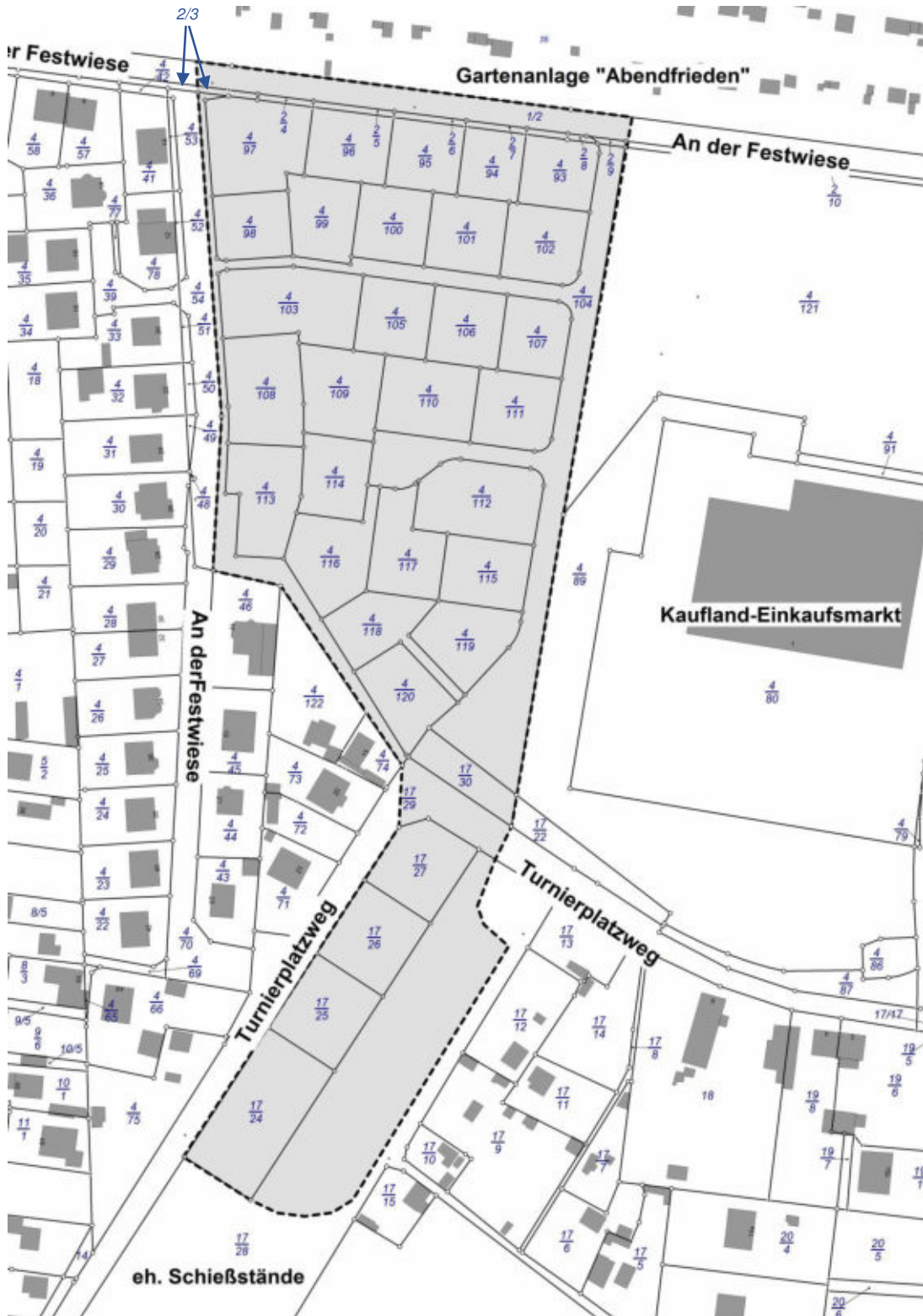
Flur 6 Flurstück 1/2	Größe: 1.100 m ²
Flur 6 Flurstück 2/3 bis 2/9 (eh.2/2*)	Größe: 420 m ²
Flur 6 Flurstück 4/93 bis 4/120 (eh. 4/92*)	Größe: 22.635 m ²
Flur 6 Flurstück 17/24 bis 17/28 (eh. 17/21*)	Größe: 6.640 m ²
Flur 6 Flurstück 17/29 bis 17/30 (eh. 17/23*)	Größe: 950 m ²

Die Flurstücke mit * wurden Anfang des Jahres 2018 geteilt. Im Satzungsplan ist der zum Satzungsbeschluss vom 29.08.2018 aktuelle Katasterbestand dargestellt.

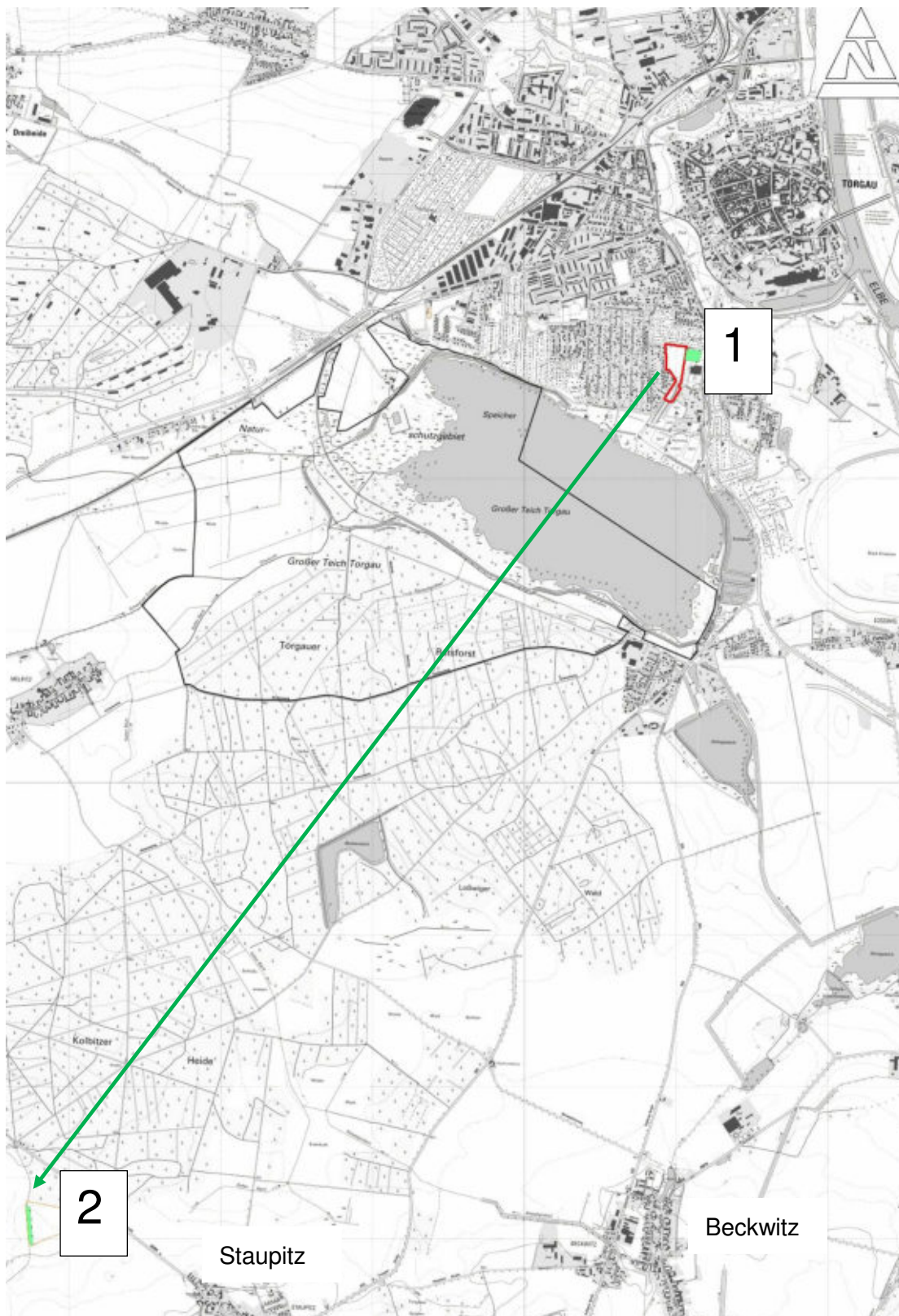
Übersicht Flurstücke bis 2017:



Übersicht Flurstücke ab 2018:



Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen:



Maßnahmen:

1 – auf der eh. Festwiese: Extensivierung einer Grünlandfläche mit Mahdpause

2 – nordwestlich der Ortslage Staupitz: Erstaufforstung einer Waldfläche

3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtrat der Stadt Torgau beschloss am 09.02.2011 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2010) als strategisches Entwicklungskonzept für die Stadtentwicklung im Zeitraum bis 2020. Das INSEK 2010 der Stadt Torgau, Fachkonzept Wohnen setzt die Erhöhung der Wohneigentumsquote als Ziel fest.

Wörtlich heißt es:

...erforderlich ist:

- *Bereitstellung von geeigneten Bauflächen vor allem für EFH, DH und RH zur Vermeidung weiterer Suburbanisierungstendenzen in integrierten (auch innerstädtischen) Lagen*
- *Nachverdichtung auf ehemaligen Abrissflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur*
- *Bildung von Wohneigentum durch Veräußerung von Bestandswohnungen zur Vermeidung weiteren Leerstands durch Neubau*

Die aktuelle Planung zum Bebauungsplan 31/2016 „Wohngebiet Festwiese Torgau“ entspricht den im INSEK abgestimmten Entwicklungszielen der Stadt Torgau.

Die Neubaurate in Torgau, vorrangig im selbstgenutzten Wohneigentum, mit aktuell (in den letzten 5 Jahren) etwa 10 bis 12 Einfamilienhäusern pro Jahr, wird sich auch zukünftig fortsetzen. So wurden im vergangenen Jahr 16 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt.

Unter der Annahme eines gleichmäßigen Zuwachses werden bis 2025 etwa 80 bis 100 Neubauflächen benötigt, da sich der Wohnungsneubau fast ausschließlich im Wohneigentum und dort im Einfamilienhausbau abspielt.

Aktuell stehen im Territorium der Kernstadt, auch nach der Entwicklung des neuen Standortes am Röhrweg (B-Plan Nr. 25/2011 „Röhrweg“) weniger als 10 Grundstücke als ausgewiesene Neubauflächen zur Verfügung.

In den Ortsteilen gibt es insgesamt etwa 20 verfügbare Baugrundstücke, die sich wie folgt verteilen:

- in Zinna: 2 Plätze
- Mehderitzsch: 4 Plätze
- und im Ortsteil Staupitz 14 verfügbare Plätze.

Aufgrund der Entfernung von 7 bis 8 km bis nach Torgau sind die beiden letztgenannten Standort nicht sehr nachgefragt.

Aufgrund der Neubaurate und derzeitigen Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, besonders in der Ortslage Torgau, ist davon auszugehen, dass bereits in etwa einem Jahr nicht mehr ausreichend qualitative und der Nachfrage entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Selbst bei Betrachtung der verfügbaren Standorte in den Ortsteilen kann der Bedarf bereits in 3 Jahren nicht mehr gedeckt werden.

Es besteht deshalb dringender, kurzfristiger Handlungsbedarf und somit das besondere Erfordernis der Beplanung.

Das freie Gelände der ehemaligen Festwiese bietet sich ideal für die Nutzung als Wohnstandort und zur Verdichtung des Gebiets an. Der Standort grenzt an einen Bereich mit Wohnnutzung, überwiegend mit Einfamilienhäusern und Versorgungseinrichtungen.

Kindertagesstätten und Schulen sind fußläufig bzw. mit dem Rad gut erreichbar. Die Busanbindung am Turnierplatzweg wurde in diesem Jahr eingerichtet und ist im Planentwurf berücksichtigt.

Die hier entstehenden 30 bis 35 Baugrundstücke decken damit, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, den für die nächsten 3 bis 5 Jahre bestehenden Bedarf ab.

Die negative Entwicklung der Einwohnerzahl ist seit 2014 aufgehalten, es gibt sogar eine leicht positive Entwicklung. Seit 2013 gibt es in Torgau und im Stadtgebiet von Torgau ein positives Wanderungssaldo. Am 31.12.2016 lebten in Torgau 20.451 Menschen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung von Baurecht zur Ausweisung eines Wohnstandortes
- Nachweis der Umweltverträglichkeit
- Nachweis einer gesicherten Erschließung
- Gestaltung Ortsbild.

4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung

4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung

Die Große Kreisstadt Torgau liegt im Nordosten des Freistaates Sachsen und ist Kreisstadt des Landkreises Nordsachsen.

Die vergangenen Gemeindegebietsreformen hatten immer Auswirkungen auf das Gemeindegebiet und das Umland der Stadt Torgau und demzufolge auch auf den räumlichen Geltungsbereich des gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgau, welcher sich in Aufstellung befindet, ist der hier betroffene Bereich als Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben tangiert keine naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Schutzgebiete. Demnach ist festzustellen, dass das Vorhaben dem gemeindlichen Planungsrahmen entspricht.

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als planerische Vorgaben gelten hierfür der:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) (LEP 2013)
- Regionalplan Westsachsen, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008

Durch beide Rahmenpläne ist Torgau als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan LEP wird durch das Planvorhaben insbesondere in folgenden Zielen berührt:

- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Der Regionalplan Westsachsen wird durch die Planung in folgenden Zielen berührt:

- Z 5.1.1 Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.
- Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.
- Z 5.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.
- Z 5.1.6 Durch die nicht zentralen Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten.
- Z 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden
- G 4.3.4.3 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen.
- G 4.3.4.4 In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechni-

sche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Im Vorentwurf der o.g. Flächennutzungsplanung der Stadt Torgau werden Aussagen zum Wohnbedarf in den nächsten Jahren gemacht. Rein quantitativ besteht kein Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen aufgrund der demographischen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnungen.

Jedoch ergibt sich Wohnungsbedarf dadurch, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt Torgau strukturell nicht den derzeitigen und künftigen Anforderungen entspricht, die niedrige Eigentumsquote in der Stadt und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bedingen zusätzlichen Anpassungsbedarf.

Daher muss sich die Stadt Torgau das Ziel setzen, bereits kurzfristig geeignete städtische Standorte für den Eigenheimbau zu schaffen, um Suburbanisierungstendenzen zu verhindern. Als Zielstellung wird die Sicherung der mittelzentralen Funktion angegeben. Der jährliche Bedarf für Torgau wird beim selbstgenutzten Wohneigentum mit ca. 10-15 WE angesetzt (vgl. Kapitel 3).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet Festwiese in Torgau“ befindet sich zwischen einem angrenzenden Wohnbereich mit Einfamilienhausbebauung im Westen und einem Einkaufszentrum im Osten.

Fazit. Dieser geplanten Entwicklung stehen keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4.2 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (ReROG) vom 22.12.2008, (BGBl. 2008 I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554); in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004, Art. 1 Sächsische Bauordnung (GVBl. S. 200), in der derzeit gültigen Fassung

- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (Sächs.GVBl. S. 55) in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (GVBl. S. 321) in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565), in der derzeit gültigen Fassung

4.3 Gründe für die vorzeitige Planaufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Torgau–Dreiheide befindet sich in Aufstellung. Der für die Verwaltungsgemeinschaft Torgau–Dreiheide-Pflückuff-Zinna erarbeitete Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat den Bearbeitungsstand vom Oktober 2005. Nach der Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Pflückuff (2009) und Zinna (2013) wurde die Bearbeitung des FNP unter den neuen Gegebenheiten fortgeführt, hat aber noch keinen Arbeitsstand erreicht, der hier zugrunde gelegt werden kann. Deshalb sind entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB die dringenden städtebaulichen Gründe für die vorzeitige Planaufstellung darzulegen.

Aus folgenden Gründen soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan entwickelt werden:

Es besteht aktuell ein nachweisbarer kurzfristiger Bedarf an Flächen zur Wohneigentumsbildung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB, hier vorrangig für Eigenheime (ausführliche Erläuterung vgl. Kapitel 3), der auch nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden kann, insbesondere da verschiedenste Restriktionen, wie z.B. Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete oder Eigentumsverhältnisse entgegenstehen. Dies erfordert ein zeitnahes Handeln und belegt das dringende städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Wie unter Kapitel 3 dargelegt, entspricht diese Planaufstellung den Planungszielen der Stadt Torgau.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Vorhandene Nutzungsstruktur

5.1.1 Gebietsrandnutzungen

Die derzeitigen und künftigen Randnutzungen zum Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet Festwiese Torgau“ sind wie folgt gekennzeichnet:

- Im Westen grenzt eine Wohnnutzung an, deren Bebauung durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Die Gebäude im Westen umfassen 1-2 Vollgeschosse. Das Gebiet an der Straße „An der Festwiese“ und „Turnierplatzweg“ wurde entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Eigenheimstandort Thomas-Müntzer-Straße“ bebaut. Hier ist ein Reines Wohngebiet u.a. mit Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Einzel- und Doppelhäuser sowie Sattel- und Walmdächer mit 35

bis 45 Grad Dachneigung festgesetzt. Die nun für das aktuelle Plangebiet getroffenen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend daran. Es kommt zu einer geringfügigen Überschneidung der Geltungsbereiche beider Bebauungspläne am westlichen Rand des Plangebietes „Wohnbebauung Festwiese Torgau“ im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die abgesehen von den erforderlichen Grundstückszufahrten jedoch erhalten bleiben soll.

- Im Norden befindet sich angrenzend an die Straße „An der Festwiese“ die Kleingartenanlage „Abendfrieden“.
- Im Osten befindet sich der Verbrauchermarkt Kaufland, dessen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan Nr. 29/2014 „Sondergebiet Verbrauchermarkt an der B182/Turnierplatzweg 1 in Torgau“ geregelt ist. Hier ist ein Sondergebiet mit max. 3.411 m² Gesamtverkaufsfläche als Verbrauchermarkt mit mind. 78 % Lebensmittel festgesetzt. Im Bereich dieses Bebauungsplanes angrenzend an das aktuelle Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Anlage einer Baumhecke (M1) festgesetzt. In diesem Bebauungsplan und dem Baugenehmigungsverfahren wurde das Reine Wohngebiet des o.g. Bebauungsplans Nr. 3/91 bezüglich des Immissionsschutzes berücksichtigt.
- Im Süden befindet sich ebenfalls wie im Westen Einfamilienhausstruktur und Bauerwartungsland. Es grenzt unmittelbar eine Waldfläche an.

Die Bestandsgebäude wurden baulich als Massivbauten mit Lochfassade, mit farblich gestalteten Putz- oder Klinkerfassaden ausgeführt.

Aus den bestehenden Randnutzungen ergeben sich keine Nutzungsrestriktionen für das aktuelle Plangebiet

5.1.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Wiese dar. An den Rändern des Gebietes stehen Bäume und Baumgruppe, die teilweise erhalten werden sollen.

5.2. Verkehrsanlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet Festwiese in Torgau“ grenzt im Westen an die vorhandene Erschließungsstraße „An der Festwiese“ sowie die Straße „Turnierplatzweg“ an. Im Norden wird das Gebiet über den Geh- und Radweg „An der Festwiese“ erschlossen, von dem man über die Dahlemer Straße mit direkter Verbindung in die Innenstadt über den Innenstadtring gelangt. Hier sind auch Haltestellen des ÖPNV angesiedelt. Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und in die Innenstadt Torgaus und gute ÖPNV-Anbindungen.

Östlich wird das Quartier durch das Areal Kaufland begrenzt. Zeitweise ist somit am Rand des Planungsgebiets mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen und Lieferverkehr zu rechnen. Hierfür liegt bereits eine Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm vom 20.10.2014 vor, die weiterhin gültig ist.

Um die Erschließung der geplanten Grundstücke im Bebauungsplangebiet zu sichern, ist der Bau neuer innerer Anliegerstraßen erforderlich. Die neuen Straßen sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen realisiert werden und sowohl von der Straße „An der Festwiese“

als auch vom „Turnierplatzweg“ aus befahrbar sein. Der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen der Straße „An der Festwiese“ und dem „Turnierplatzweg“ bleibt bestehen.

5.3 Altlasten

Teile des Planbereiches (WA2; Flurstücke 17/24 bis 17/28 (eh. 17/21)) liegen im Randbereich der im Sächsischen Altlastenkataster eingetragenen Altlastenverdachtsfläche "Schießstand Torgau" SALKA 89200518.

Auf dem betreffenden Gebiet hat sich ein militärisches Objekt befunden. Bei diesem handelt es sich um einen ehemaligen militärischen Schießstand.

Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Sachsen jedoch nicht vor.

Eine Bewertung des Standortes durch das Ingenieurbüro Buchholz + Partner GmbH vom 16.12.2016 ergab, dass keine generellen Bedenken bestehen. Dies wurde durch aktuelle Suchschürfen im Bereich der geplanten Bebauung im Mai 2017 bestätigt.

Erdarbeiten in diesem Bereich sind jedoch durch eine fachgutachterliche Begleitung eines Altlasten-Sachverständigen durchzuführen und gegebenenfalls anfallende Materialien ordnungsgemäß zu entsorgen.

Da eine Kampfmittelbelastung für diesen Bereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird zudem empfohlen, bei baulichen Vorhaben, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen. Sollten bei der Untersuchung/Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen

Bei Eingriffen in den Baugrund ist auf Munitionsreste und Auffälligkeiten zu achten und im Zweifelsfall die zuständigen Ordnungsbehörden (Umweltamt des LRA Nordsachsen, Polizei bzw. Ortspolizeibehörde) zu benachrichtigen.

5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß G 4.3.4.3 sind bei Planungen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan G 4.3.4.4).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß HWSK Schwarzer Graben/Weinske im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Die Regelungen des § 75 Abs. 6 und des § 5 Abs. 2 WHG sind zu beachten. Danach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Es ist zwingend, dass im Rahmen der amtlichen Fürsorgepflicht auf die Regelungen und Hinweise der „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom März 2015 verwiesen wird. Diese Broschüre kann von der Homepage des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit heruntergeladen werden.

5.5 Waldflächen

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die auf den Flurstücken 17/24, 17/25, 17/26, 17/27 und 17/28 (eh. Flurstück 17/21) (südlicher Teil des B-Planes; WA2) vorhandene Bestockung wurde im Zuge einer anlassbezogenen Waldfeststellung am 03.04.2017 als Wald i. S. d. G. festgestellt. Die geplante Bebauung auf dem waldfreien Streifen genügt damit nicht der Schutznorm des § 25 Abs. 3 SächsWaldG mit einem 30 m Abstand von Gebäuden zum Wald.

Um die geplante Bebauung realisieren zu können müsste eine Waldfläche von ca. 0,38 ha umgewandelt werden.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde deshalb einerseits um einen Teil der angrenzenden Waldfläche ergänzt, um eine Waldumwandlung formal zu ermöglichen, andererseits wurde der südliche Teil des Baufeldes etwas reduziert, um den Abstand von 30 m zum südlich gelegenen Waldrand einzuhalten und die Fläche der notwendigen Waldumwandlung zu minimieren. Daher muss auf der jetzt im Südteil des Geltungsbereiches des B-Planes gelegenen Gehölzfläche von 0,38 ha im Bebauungsplan als ÖG3 festgesetzt), die aktuell als Waldfläche durch die Forstbehörde festgestellt wurde, eine Umwandlung des Waldes erfolgen, da ansonsten ein Abstand von 30 m von Gebäuden zum Waldrand einzuhalten wäre. Besondere Waldfunktionen der Fläche sind nicht vorhanden, so dass ein Ersatz der umzuwandelnden Waldfläche im Flächenverhältnis 1:1 vorzunehmen ist.

Das Waldumwandlungsverfahren wurde eingeleitet. Als erster Schritt wurde ein Antrag auf Erstaufforstung einer Fläche in der Gemarkung Staupitz Flur 6 Flurstücke 5/2, 5/3 und 15 gestellt. Die Genehmigung des Antrages wurde mit Bescheid vom 08.08.2017 erteilt. Als nächster Verfahrensschritt wurde der Antrag auf Waldumwandlungserklärung gem. § 9 SächsWaldG gestellt. Die Genehmigung wurde am 27.11.2017 erteilt.

Mit Bescheid vom 02.02.2018 wurde die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) für die o.g. Fläche erteilt.

5.6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ergeben sich keine Bedenken.

5.7 Archäologie / Denkmalschutz

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.

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

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Im Plangebiet wurde bereits auf Grundlage der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung vom 20.04.2017 zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Archäologie, Dresden, archäologische Grabungen realisiert und abgeschlossen. Die Inhalte der Grabungsergebnisse sind separat durch das Landesamt für Archäologie dokumentiert. Es ist mit keinen Behinderungen der Erschließungsarbeiten zu rechnen. Zukünftige Bauherren sind daher nur noch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5.8 Baugrund und Abfälle

Das Plangebiet wurde zum großen Teil bisher als Turnierplatz, Festplatz genutzt. Es ist von keinen natürlichen Bodenschichtungen im Plangebiet auszugehen.

Das Gebiet wird grundsätzlich ohne Berücksichtigung anthropogener Veränderungen geprägt durch einer oberflächigen Mutterbodendecke und darunterliegenden eiszeitlichen Sanden und Kiese. Diese können Lagen und Linsen von Beckenton und Beckenschluff enthalten. Die Kiessande stellen den oberflächennahe Grundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters dar.

Für die geplanten Baumaßnahmen wird prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 vorgenommen.

Im Plangebiet gibt es Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet sind. Siehe hierzu die Ausführungen im Punkt 5.3. Altlasten.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle, Joliot-Curie-Straße 13 in 08301 Bad Schlema genutzt werden.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m.

§ 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 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.

5.9 Bestehende Erschließungsanlagen

Das Plangebiet selbst ist nicht erschlossen. Die umgrenzenden Flächen sind außerhalb der Plangebietsfläche medientechnisch voll erschlossen. Es liegen Erschließungsleitungen der folgenden Versorgungsträger am Plangebiet an:

- der Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau – Westelbien für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- die Stadtwerke Torgau GmbH für die Elektro- und Gasversorgung
- die Deutsche Telekom für die Fernmeldeversorgung

Die Leitungsführungen beschränken sich zum Teil auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum. Teilweise befinden sich Versorgungsleitungen auf Flächen des Bebauungsplangebietes.

Mit den Medienträgern ist die Erschließung der Einzelgrundstücke abzustimmen.

Die Verlegung von Bestandsleitungen in den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Ziel ist die Erschließungsverlegung im öffentlichen Straßenraum und die Vorverlegung der Medien in die Grundstücke, damit ein Aufbrechen der neu zu errichtenden Straße vermieden wird.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von den Medienträgern folgende Informationen gegeben:

- Die Ver- und Entsorgungssicherheit im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ist gegeben.
- Die aktuellen Bestandspläne liegen vor und stellen die Sicherheit einer wirtschaftlichen Erschließung dar.
- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für einen Teilbereich bereits gegeben bzw. wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Trinkwasseranschluss hergestellt.

Abwasser

Der Vorhabenstandort ist außerhalb des Plangebietes abwassertechnisch erschlossen. Die Schmutzwasserversorgung erfolgt im Trennsystem. Ein Mischsystem ist nicht vorhanden. Öffentliche Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser bestehen in diesem Bereich nicht. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien sind die häuslichen Schmutzwasser im Trennsystem über die vorhandenen öffentlichen Abwasserleitungen im „Turnierplatzweg“ und „An der Festwiese“ abzuleiten.

Für das Niederschlagswasser besteht keine Möglichkeit der Ableitung über öffentliche Abwasseranlagen des Zweckverbandes.

Da keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser bestehen, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Trinkwasser

Trinkwasser-Versorgungsleitungen sind im unmittelbaren Planbereich vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes für 34 Baugrundstücke ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Trinkwasserleitung DN 100AZ ist bei den Erschließungsarbeiten außer Betrieb zu nehmen, zurückzubauen und zu entsorgen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist in der Umgebung des Plangebietes ausreichend gesichert. Die Lage vorhandener Löschwasserhydranten ist im Planteil A ausgewiesen. Die Löschwasserentnahmestellen befinden sich in einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet.

Im Rahmen der Erschließung des Eigenheimstandortes kann in diesem Bereich das Hydrantennetz entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten erweitert werden.

6. Beschreibung des Vorhabens mit Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erweiterung eines Wohngebietes am Standort Torgau. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 31/2016 „Wohngebiet Festwiese Torgau“ wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Entsprechend § 4 BauNVO: **allgemeines Wohngebiet [WA]**

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. „Torgauer Liste“ des am 09.11.2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Torgau (EHZK Fortschreibung 2015)) ab einer Verkaufsfläche von 100 m² nicht zulässig sind.

Ziel der Festlegungen ist hier die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen und alle störenden Nutzungen auszuschließen. Die Wohnruhe im Gebiet soll gewährleistet werden. Kleinere Läden, Handwerksbetriebe und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen wie beispielsweise ein Fotostudio oder der Verkauf von Obst- und Gemüse können jedoch errichtet werden. Damit bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab 100 m² Verkaufsfläche wird wie folgt begründet:

Das im November 2016 beschlossene Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept, welches im Sinne des §1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Konzept die weitere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Torgau regelt, bildet hierfür die Grundlage.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die BauGB-Novelle 2007 (§ 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB) als Belang der Bauleitplanung benannt worden.

Nach einer umfassenden Sanierung und Revitalisierung der Altstadt besitzt das historische Zentrum von Torgau höchste Priorität im Rahmen der Stadtentwicklung. Zum Erhalt und zur Stärkung des Zentrums im Gesamtstandortgefüge des Einzelhandels ist dessen räumliche Steuerung, insbesondere des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches erforderlich, um Kundenströme gezielt in das Gebiet der Altstadt zu lenken und somit Funktionsverluste zu vermeiden. Torgau besitzt als Mittelzentrum darüber hinaus einen Versorgungsauftrag für den Mittelbereich. Die historische Altstadt bietet hierfür einen umfassenden Branchenmix bis hin zum spezialisierten höheren Bedarf an.

Weiterhin stellt die Nahversorgung ein wichtiges Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, dessen Schutz somit eine relevante kommunale Aufgabenstellung ist.

Aus diesen Gründen ist die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (90% der Verkaufsfläche) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter maximal 100 m² beträgt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Torgau, Einzelanbieter ab 100 m² sind für die Stadt Torgau bereits als strukturprägender Anbieter, also als Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Lediglich ca. 28% aller Einzelhandelsbetriebe in Torgau verfügen über eine Verkaufsfläche ab 100 m². In der Innenstadt verfügen nur 16 der 118 Betriebe (zum Zeitpunkt der Erfassung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, bisher ohne signifikante Änderungen) über eine Verkaufsfläche ab 100 m². Demnach können bereits „große Fachgeschäfte“ mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Standortbenachteiligungen für die Versorgungsschwerpunkte führen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der Innenstadt prägend sind. Wesentliche Merkmale sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, hohe Beratungsintensität, hohe Flächenproduktivität und Kleinteiligkeit. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfes. Unter Beachtung der örtlichen Situation ergibt sich für Torgau die Auflistung zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente – siehe Torgauer Liste (s. Anlage)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.

- Die zulässige Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) beträgt 0,35.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt entsprechend § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung, z.B. versickerungsfähigem Pflaster oder mit Rasengitterplatten darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden. Hier soll eine Überschreitung der GRZ für ausschließlich solche Fälle zugelassen werden, wo durch die Art und Weise der Herstellung die Möglichkeit der Regenwasserversickerung und damit zumindest teilweise die Bodenfunktion erhalten bleibt.

Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl orientiert sich an den möglichen Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO.

- Vollgeschosse ((§§ 16 und 20 BauNVO)

Es sind ein bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

- Höhe der baulichen Anlagen ((§§ 16 und 18 BauNVO) (siehe Plan)

Als Höchstmaße werden festgesetzt:

Traufhöhe (TH) = 6,70 m

Gebäudehöhe (GH) = 9,50 m

Im Plangebiet wurde die zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 6,70 m begrenzt aufgrund der angrenzenden niedrigeren Einfamilienhausbebauung an der Straße „An der Festwiese“. Hier ist maximal eine 2-geschossige Bauweise möglich.

Die vertikale Bemessung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der **Höhe baulicher Anlagen**. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe in [m] bestimmt. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut. Die max. zulässige Trauf- oder Gebäudehöhe wird in Metern nach anbaufähiger Straßenhöhe festgesetzt. Die anbaufähige Straßenhöhe definiert sich nach der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußboden über der angrenzenden Straße beträgt max. 0,8 m. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe soll verhindern, dass der Boden auf den Grundstücken angeschüttet wird und Häuser und Terrassen wesentlich höher stehen als die Nachbarbebauung.

Ziel der Festsetzung ist, die Geschossigkeit und die Höhen an die Bestandsbebauung anzupassen und sich am Ortsbild zu orientieren. Wegen der Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz und entsprechend der Lage des Gebiets im HQ200 des Hochwasserschutzkonzepts sollen 80 cm Erdgeschossfußbodenhöhe über anbaufähiger Straßenverkehrsfläche zum Eigenschutz möglich sein.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ziel der Festsetzung ist eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Wohngrundstücke.

Hauptsächlich soll eine Einzelhausbebauung entsprechend des vorhandenen Ortsbildes entstehen. Nebenanlagen sind regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Baukörperlänge von 24 m zulässig, um den Charakter der anschließenden Bebauung an der Straße „An der Festwiese“ fortzusetzen.

Stellplätze können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit für die Errichtung von ausreichenden Stellplätzen geschaffen werden.

Garagen und Carports werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Wahrung der Wohnruhe in den hinteren Grundstücksbereichen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Verkehrserschließung des Plangebietes

Im Wesentlichen sollen die bereits vorhandenen Straßen zur Erschließung des Wohngebietes genutzt werden. Die Grundstücke am westlichen Rand des WA 1 sollen direkt von der vorhandenen Straße „An der Festwiese“ und die Grundstücke des WA 2 von der vorhandenen Straße „Turnierplatzweg“ erschlossen werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch eine zusätzliche Anliegerstraße, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, ergänzt. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche parallel zur Straße „An der Festwiese“ am östlichen Rand des Plangebietes verlaufen und zur Straße „Turnierplatzweg“ führen. Im Bereich der Erschließungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes sind Längsparkbuchten angeordnet. Von der neuen Anliegerstraße werden zwei Stichstraßen ausgebildet, um eine Erschließung der inneren Grundstücke zu sichern. Eine Stichstraße ist mit einem Wendehammer geplant, die eine Befahrung mit großen Fahrzeugen wie Feuerwehr oder Müllfahrzeug gewährleistet. Die Befahrung der andere Stichstraße durch Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Ähnlichem wird durch die Ausbildung einer einspurig befahrbaren Richtungsfahrbahn am Ende der Stichstraße gewährleistet, die auf die Straße „An der Festwiese“ einmündet.

Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO und RAS herzurichten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie an die Leitungsführung der Hauptversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Im inneren Bereich des WA entstehen verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen.

Die Beschilderung der verkehrsberuhigten Bereiche hat mit den entsprechenden Verkehrszeichen 325.1 zu erfolgen.

Die vorhandene Fuß- und Radweg-Verbindung von der Straße „An der Festwiese“ zum „Turnierplatzweg“ bleibt weiter erhalten. Hier wird der direkte Zugang zu Verkaufseinrichtungen, den Öffentlichen Nahverkehr sowie dem Innenstadtbereich sichergestellt.



Abbildung: Fußweg Richtung „Turnierplatzweg“, Fußweg ca. 2,00 m breit

Im Plangebiet, im Bereich der Kreuzung „Turnierplatzweg“- Neue Erschließungsstraße befindet sich der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 4443 033/00. Der Festpunkt ist im Plan dargestellt und ist grundsätzlich zu erhalten.

Zufahrten zu den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück können bei einer Straßenfront bis 25 m Breite eine Zufahrt von höchstens je 4 m in Anspruch genommen werden.

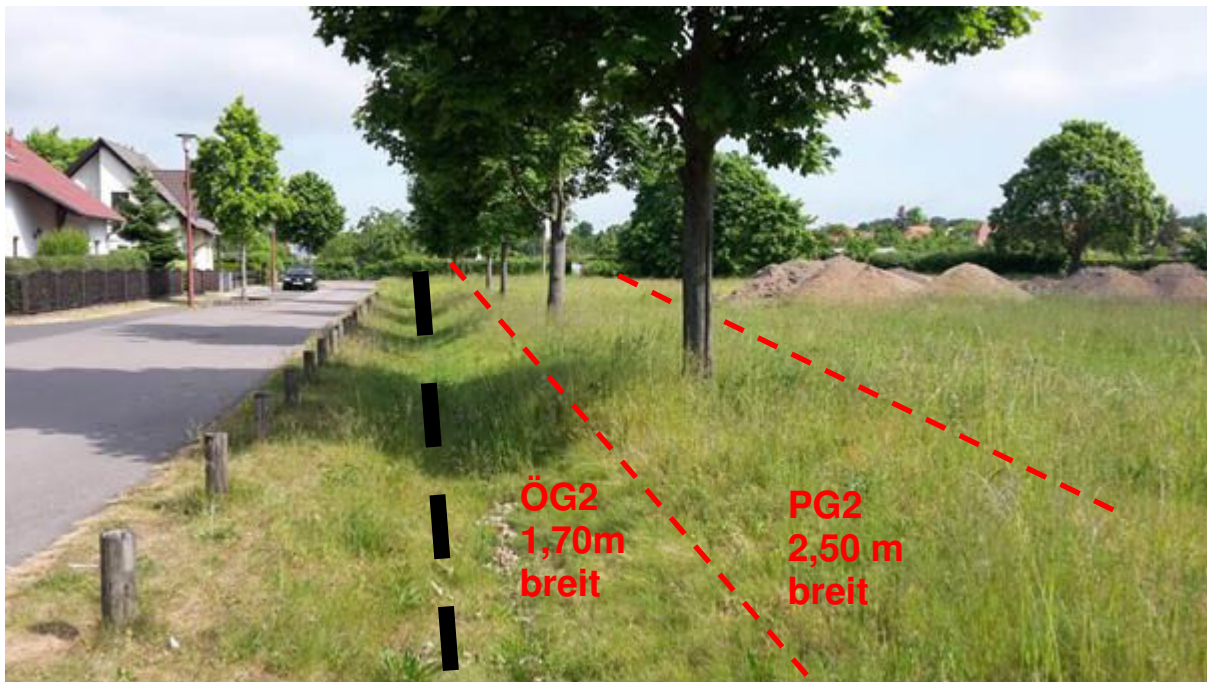
Diese Festsetzung soll einer übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke im Bereich der Straßenfronten entgegen wirken. Die Zufahrten sollen entsprechend dem vorherrschenden Ortsbild angepasst werden.

Entlang der Straße „An der Festwiese“ befindet sich im Bereich des öffentlichen Grün ÖG2 ein Versickerungsgraben, der zur Entwässerung dieser Straße dient. Die Zufahrten von der Straße „An der Festwiese“ zu den Baugrundstücken sind so auszuführen, dass die Entwässerungsfunktion erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Die Versickerungsmulde wird vom Plangebietsrand bis zur OK Mulde als öffentliche Grünfläche (ÖG2) in einer Breite von 1,70 m festgesetzt.

Der anschließende Grünstreifen (Breite = 2,50 m) wird als private Grünfläche (PG2) festgesetzt. Zufahrten zu den Grundstücken sind so auszubilden, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulde weiterhin gewährleistet wird und die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.



Straßenrand „An der Festwiese“ mit Versickerungsgraben

6.4.2 Geplante Parkflächen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück zu sichern und zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt:

bei Gebäuden mit

- einer WE: 2 Stellplätze
- 2 WE: 1,5 Stellplätze pro WE
- mehr als 2 WE: 1,25 Stellplätze pro WE

Auf den bereits bestehenden Straßen bleiben die öffentlichen Stellplätze für die derzeitigen Anwohner bestehen. Im Bestand sind entlang der beiden Straßen „Turnierplatzweg“ und „An der Festwiese“ bereits Parkplätze vorhanden.

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind 13 Längsparker vorgesehen, am „Turnierplatzweg“ sollen 7 Parkplätze im Bereich des öffentlichen Grün ÖG 1 als öffentlicher Parkplatz hergerichtet werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Parkflächen notwendig, da die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung auf den Grundstücken zu errichten sind.

6.5 Geplante Erschließungsanlagen

Die geplanten Baugrundstücke sind medientechnisch zu erschließen. Für das Gebiet ist ein Erschließungsplan für die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser und Fernmeldeanlagen von ca. 34 Baugrundstücken anzulegen.

Die Erschließung ist mit folgenden Versorgungsträgern abzustimmen:

- der Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau–Westelbien für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- die Stadtwerke Torgau GmbH für die Elt- und Gasversorgung
- die Deutsche Telekom für die Fernmeldeversorgung.

Abwasser

Die Entwässerung und Beleuchtung der geplanten und bestehenden Straßenflächen ist im Rahmen des Erschließungsplanes vorzusehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser kann an die bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser. Hierzu bedarf es gesonderter Festsetzungen gemäß Punkt 6.6. der Begründung.

Gasanlagen

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der MITNETZ GAS mbH. Dabei handelt es sich unter anderem um eine Gashochdruckleitung.

Diese Gashochdruckleitung bleibt erhalten und befindet sich im Bereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße. Die für diese Gashochdruckleitung zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite wird im Bereich des Baufeldes WA 1 als festgesetztes Leitungsrecht (Schutzbereich 2,0 m jeweils rechts und links der Trasse und für geplante Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage) festgesetzt. Im Bereich des WA2 befindet sich diese Gasleitung im westlichen Teil der Straße und berührt somit nicht den Planbereich.

Die ebenfalls im Plangebiet befindliche, stillgelegte Gashochdruckleitung ist in Abstimmung mit dem Versorger MITNETZ GAS mbH zurückzubauen und zu entsorgen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung soll mit 48 m³/h über mind. 2 Stunden aus den vorhandenen bzw. neu anzulegenden Trinkwasserleitungen erfolgen. Dazu wird mind. ein neuer Unterflurhydrant angelegt. Am Rand des Gebiets sind bereits Unterflurhydranten vorhanden.

Löschwasserversorgung ist im Gebiet gegeben. Im Rahmen der Erschließung des Eigenheimstandortes wird in diesem Bereich das Hydrantennetz ggf. entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten erweitert.

6.6. Versickerung von Niederschlagswasser

Da keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet bestehen, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert werden. Daher werden im B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Schacht- oder Rigolenversickerung.

Aufgrund des geringeren Flächenbedarfs wird die Schachtversickerung für die Baugrundstücke empfohlen. Für die Festlegung der Größe der Versickerungsanlagen wird ein ortskonkreter Versickerungsnachweis empfohlen.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind folgende Hinweise für Versickerungsanlagen zu beachten.

Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ist für die Planung von Versickerungsanlagen der „Mittlere höchste Grundwasserstand“ (MHW) heranzuziehen.

Gemäß DWA-A 138 ist grundsätzlich für die Mächtigkeit des Sickerraums mindestens 1 m über dem MHW vorzusehen, d.h. die Sohllage einer Rigole sollte rund 4 m u GOK nicht unterschreiten.

Für die Planung und den Bau von Sickerschächten ist ein Abstand zwischen der Oberkante der Filterschicht (0,5 m) und dem MHW von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Bezugnehmend auf das Geotechnische Gutachten (Nr. 16077) kommen für die Versickerung die Schmelzwassersande und -kiese in Betracht, die in Tiefen ab ~ 0,80 m unter Oberkante Gelände anstehen. Mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f \sim 5 \cdot 10^{-4}$ bis $6,5 \cdot 10^{-5}$ m/s und einem Grundwasserflurabstand von 2,6 m (HW ~ 81,5 m HN) sind die im Arbeitsblatt DWA-A 138, Stand April 2005, genannten hydrogeologischen Voraussetzungen in Bezug auf die Durchlässigkeit und Mächtigkeit des Sickerraumes vorhanden. Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage ist das vorgenannte Merkblatt zu beachten.

Dem Durchstoßen einer gering durchlässigen Schicht mit guter Schutzwirkung für das Grundwasser kann hier aufgrund der Lage (außerhalb von TWSZ) und der Nutzung als reines Wohngebiet, bei dem nur unbelastetes Niederschlagswasser zu erwarten ist, zugestimmt werden. Bei Einhaltung und Beachtung der genannten Hinweise ist gemäß § 1 Abs. 1 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 für das Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) an diesem Standort eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Straßen und Wegen wird ein separates Entwässerungskonzept erarbeitet. Hier ist die Versickerung mittels Rigolen und Sickeranlagen außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Festplatzgelände vorgesehen.

6.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der in den aktuell vorhandenen baulichen Außenbereich eingreift, auch wenn das Plangebiet innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes der Stadt Torgau liegt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden durch das Ingenieurbüro nature concept, Dr. Hanno Voigt ermittelt und im beiliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protected Area [SPA]) und kein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI). Das nächstgelegene SPA (Elbaue und Teichgebiete bei Torgau) befindet sich mit einem kleinen Seitenteil in ca. 90 m Entfernung östlich des Plangebietes jenseits der B 182. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz) befindet sich ebenfalls jenseits der B 182 in ca. 150 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Es ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die Planung zu erwarten sind.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (Elbaue Torgau) befindet sich nahezu deckungsgleich mit den vorgenannten Natura2000-Gebieten in ca. 90 m Entfernung östlich des Plangebiets jenseits der B 182.

Im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung werden im Plangebiet keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen erwartet.

Neben den Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Schutz von Tieren und Pflanzen und ihrer Lebensräume sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Sollten sie dennoch notwendig werden, so steht die Minimierung der Auswirkungen an erster Stelle, gefolgt von Ausgleich und Ersatz der unvermeidlichen Auswirkungen. In der Bauleitplanung ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung des BNatSchG anzuwenden. Für das Vorhaben wurde daher im Rahmen des Umweltberichtes die Erstellung einer verbalen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer quantitativen Bilanzierung vorgenommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet Festwiese in Torgau“ befindet sich in einem aktuell unbebauten und durch begrünte, mäßig intensiv genutzte Freiflächen gekennzeichneten Bereich der Stadt Torgau. Das Gebiet ist nahezu vollständig mit Bebauung umgeben und liegt somit innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Torgau, wird aber in seiner aktuellen Ausprägung als baulicher Außenbereich eingestuft.

Durch die Siedlungs- und Nutzungsgeschichte (Turnierplatz, Festplatz, Schießstand) des Standortes ist von keinen natürlichen Verhältnissen im Plangebiet auszugehen. Es sind nur noch durch den Menschen bereits anthropogen beeinflusste Grundflächen vorhanden.

Aktuell weist die Fläche des gesamten Planungsgebietes nur einen geringen Versiegelungsgrad auf. Durch die Entwicklung eines Wohngebiets werden ca. 11.500 m² der Gesamtfläche von 3,2 ha versiegelt, was einem Versiegelungsgrad innerhalb des B-Plan-Gebietes von etwa einem Drittel entspricht. Die gewählte Erschließungsvariante beschränkt die neu anzulegenden Verkehrsflächen auf ein Minimum. Außerdem reduziert die geplante Ausführung der neu anzulegenden Stellplätze und Wege in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise ebenfalls den Versiegelungsgrad.

Das Plangebiet selbst ist derzeit potenzieller Nahrungsraum und ggf. Lebensstätte wildlebender europäischer Arten, vorhandene überwiegend junge Gehölze können zur Anlage von Lebensstätten durch die Arten genutzt werden.

Die geplante Entwicklung des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha stellt sich etwa wie folgt dar:

Straßen- und Wegeflächen, Parkplätze	4.500 m ²
Gebäude	7.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	5.000 m ²
Private Grünflächen	2.500 m ²
Nicht überbaubare (zu begrünende) Flächen	13.000 m ²

Gemäß Umweltbericht kommt es im Geltungsbereich zu folgenden umweltrelevanten Auswirkungen:

Als erhebliche und/oder nachhaltige Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und Nutzungsänderung, die Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes sowie der Verlust und die Veränderung von Teillebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Auch das Landschaftsbild wird bei der Realisierung des Vorhabens eine nachhaltige Veränderung erfahren.

Die Intensität dieser Eingriffe in den Naturhaushalt führt unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe wie z.B. der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen zu dem Ergebnis, dass ein Kompensationsbedarf entsteht, der am Standort nicht oder nur in geringem Umfang realisierbar ist.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass sich durch den Bebauungsplan zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand ergeben. Nachhaltige Umweltauswirkungen können zwar durch vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Begrenzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans minimiert werden, jedoch nur im begrenzten Umfang. Daher sind zusätzliche externe Maßnahmen notwendig, um die verbleibenden Defizite für den Naturhaushalt an anderer Stelle auszugleichen.

Insgesamt ist der geplante Standort jedoch einerseits aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie andererseits auch aufgrund der Lage sowie der grundsätzlichen Vermeidung erheblicher Umwelteinwirkungen als eignet für das Vorhaben einzuschätzen.

6.8 Grünordnerische Belange

6.8.1 Aufgabenstellung / Planungsprämissen

Die integrierte Grünordnungsplanung dient der Wahrung der Interessen von Landschaftspflege und Naturschutz auf der Ebene der Bauleitplanung.

Die Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen auf der Grundlage der Umweltprüfung und grünordnerischen Bewertung. Sie gelangen somit als Satzungsbestandteil zu allgemeiner Rechtsverbindlichkeit.

Im in der Anlage beigefügten Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine ökologische Stadtgestaltung zielt sowohl auf eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes und damit auf eine gesunde Wohnumwelt, als auch auf die Funktion der Stadt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ab. Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Schaffung typischer Orts- und Landschaftsbilder.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist

- Erhalt und Ersatz der Gehölzbestände zur Sicherung als Nahrungs- und potentielle Bruthabitate,
- Neupflanzungen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen sowie die Anlage von umfangreichen Gehölzpflanzungen im Plangebiet aus standortheimischen Arten (Schaffung von Nahrungshabitaten und Lebensräumen für heimische Tierarten)
- Begrenzung der Versiegelung der Flächen auf GRZ 0,35
- Rasche Eingrünung und Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Planungsraumes

6.8.2. Grünordnerische Maßnahmen/Festsetzungen

Mit der integrierten Grünordnung soll im Bebauungsplanverfahren folgenden Entwicklungszielen Rechnung getragen werden

- Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen
- Neupflanzung von Gehölzen und damit Erhöhung des klimarelevanten und stadtbildprägenden Grünanteils
- Gestaltung funktionierender Grünflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, das durchgrünte Ortsbild der Stadt Torgau in diesem Bereich zu erhalten bzw. fortzusetzen und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Außerdem werden mit der Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche mit Neuanpflanzung von Gehölzen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Anlage 2 zum Umweltbericht) sollen insgesamt 59 einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Um dies zu gewährleisten, gibt es Festsetzungen unter 1.8.2 und 1.8.6 der textlichen Festsetzung sowie festgelegte Baumstandorte im Plan (60 auf den Baugrundstücken). Pro Grundstück wird eine Pflanzbindung von zwei Laubbäumen pro Grundstück festgesetzt. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die übrigen Baumpflanzmaßnahmen darauf angerechnet. Mit diesen Festsetzungen ist die Realisierung der gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen sichergestellt.

Zusätzliche externe Maßnahmen werden jedoch erforderlich.

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes nach BNatSchG sind gemäß Umweltbericht folgende externen Maßnahmen erforderlich:

1. Extensivierung einer Grünlandfläche mit Mahdpause auf einem ca. 7.500 m² großen Flurstücksteil von 4/121 Gemarkung Torgau Flur 6 (Festwiese)
2. Erstaufforstung einer Waldfläche in Staupitz Flur 6 auf dem Flurstück 5/3 auf einer Fläche von 7.900 m² mit folgenden Arten:
Hauptbaumart: Traubeneiche
Nebenbaumart: Hainbuche, Feldahorn
Waldrand: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen

Diese Maßnahmen werden unter 1.8.8 festgesetzt und sind umzusetzen.

Im Umweltbericht vom 13.11.2017 wurde unter Kapitel 2.3.4 Schutzgut Boden u.a. folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Entsiegelung einer versiegelten Fläche als externe Maßnahme

Der Ausgleich durch Entsiegelung war eine Zielstellung der Planung und wurde deshalb im Vorentwurf so formuliert. Die Stadt selbst verfügt jedoch über keine Flächen, die entsiegelt und dauerhaft entsiegelt erhalten werden können. Es wurde eine private Fläche gefunden, auf der eine ca. 1.100 m² große versiegelte Fläche entsiegelt werden könnte. Dies wurde im Planstand vom 13.12.2017 in die textliche Festsetzung unter 1.8.8 aufgenommen.

Nach Prüfung aller zu dieser Fläche vorliegenden Untersuchungen gab es von der Fachbehörde SG Abfall/ Bodenschutz beim Landratsamt Nordsachsen die Empfehlung auf die Entsiegelung zu verzichten, da die Entsiegelung keine Aufwertung der Bodenfunktion bewirken würde. Die angestrebten positiven Folgen dieser Entsiegelungsmaßnahme (Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion und Anlage von Nutzgrünland) waren gegen die negativen Auswirkungen (Entsprechend der Einschätzung des Fachamtes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unter der Betonfläche Müllablagerungen befinden. Die Entsiegelung könnte zu negativen Folgen führen, z.B. Ausspülung von Schadstoffen durch Wassereintrag.) abzuwägen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2018 erfolgte dies und es wurde auf diese Entsiegelung verzichtet. Stattdessen erfolgt der Eingriffsausgleich durch eine Vergrößerung der Aufforstungsfläche (Maßnahme 2). Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet (entspricht Inhalt

der Änderung vom 27.06.2018). Die betroffenen Fachämter (SG Bodenschutz, Naturschutz und Untere Forstbehörde) stimmten dieser Maßnahme zu (vgl. Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 25.07.2018).

Gestaltung der Flächen – Öffentliches Grün ÖG

- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche **ÖG 1**

Die als Öffentliche Grünfläche ÖG1 gekennzeichnete Fläche ist als gestaltete städtische Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Freiraum soll als öffentlicher Aufenthaltsraum mit einem Spielplatz, Fußweg, Sitzgelegenheiten, Parkflächen und jahreszeitlich gestalteten Pflanzbereichen ausgestattet werden. Der Belag des Fußweges wird versickerungsfähig ausgeführt.

Die öffentliche Grünfläche soll der Erholung und Entspannung dienen.

Es sind Neupflanzungen von 10 Bäumen gemäß Artenliste an den ausgewiesenen Standorten vorgesehen.

Die verbleibenden Vegetationsflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.

- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche **ÖG 2**

Die mit ÖG 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als straßen- bzw. wegebegleitender Grünstreifen angelegt, die den Erhalt der über- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen-/Entwässerungsgräben und die zugehörigen Arbeitsbereiche berücksichtigen. Die vorhandene Vegetation in diesem Bereich (Bäume, Sträucher, Wiesenfläche) ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück darf eine Zufahrt mit max. 4 m Breite innerhalb der ÖG 2, jedoch außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, angelegt werden.

Das Straßenbegleitgrün bildet einen wesentlichen Aspekt der Grünordnung. Es werden deshalb entlang der östlichen Erschließungsstraße Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Park- und Stellplätze sollten mit einem Natur- oder Betonsteinpflaster versehen werden, dessen Fugen auch als Rasenfugen ausgebildet werden.

Die verbleibenden Vegetationsflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen.

- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche **ÖG 3**

Die Fläche ÖG 3 ist auf dem Trümmerfeld der ehemaligen Schießbahn durch Wildaufwuchs, vorrangig nicht einheimischer Baum- und Straucharten entstanden. Dieser Aufwuchs wurde durch die untere Forstbehörde beim Landratsamt Nordsachsen als Wald i. S. d. G festgestellt. Im Rahmen der Waldumwandlung ist der Gehölzbestand zu entfernen. Danach ist diese Fläche mit Sträuchern und niedrig- bis mittelwüchsigen Gehölzen zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass auf dieser Fläche sich kein Wald entwickeln darf, um zukünftig die Schutznorm des § 25 WaldG zu gewährleisten. (vgl. Kapitel 5.5)

Diese Fläche soll nicht der privaten Nutzung dienen und als öffentliche Grünfläche wie o.g. bewirtschaftet werden, jedoch nicht zur Betretung für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Damit soll einerseits wegen des Untergrundes aus ungeordneten Betonteilen der eh. Schießständen und der damit verbundenen Verletzungsgefahr Rechnung getragen werden und andererseits sollen illegale Müllentsorgungen verhindert werden.

Gestaltung Private Grünflächen

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Grenzabstände nach § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zu beachten.

- **Gestaltung der privaten Grünflächen PG1**

Zur inneren Durchgrünung sind innerhalb der Grundstücke des Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Baumpflanzungen vorgesehen und festgesetzt.

Die durch Planzeichen mit PG 1 festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ausdrücklich untersagt.

Innerhalb der Grünfläche ist eine Pflanzdichte von einem Strauch auf 4 qm und ein Starkbaum je 10 lfd. m einzuhalten.

- **Gestaltung der privaten Grünflächen PG2**

Die privaten Grünflächen PG2 sollen den Erhalt der straßen- bzw. wegbegleitenden Grünfläche und der darin vorhandenen Bäume sicherstellen. Dazu wird festgesetzt, dass die Zufahrt außerhalb des Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume, angelegt werden soll.

- **Gestaltung der privaten Grünflächen PG3**

Im Bereich des WA 2 soll die private Grünfläche **PG 3** die unbebaubare Abstandsfläche zur außerhalb des Plangebietes vorhandenen Waldfläche als Grünfläche abrunden. Die durch Planzeichen mit **PG 3** festgesetzte private Grünfläche ist mit Wiese und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hier sollen Pflanzmaßnahmen so erfolgen, dass sich kein Wald bilden kann, um den erforderlichen Abstand von 30 m gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG dauerhaft zu gewährleisten. (vgl. Kapitel 5.5)

Ausdrücklich untersagt ist hier die Anlage von Feuerstätten.

6.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die DIN-Vorschrift 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Vorhandene Vegetationsbestände (zum Erhalt festgesetzte Bäume) sowie gemäß der Gehölzschutzsatzung der Stadt Torgau geschützten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Wurzelraum zu erhaltender Großbäume ist vor Verdichtung sowie der Stamm und der unteren Kronenäste vor Beschädigung durch Einzäunen der gesamten Kronentraufe mit Bauzaun während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschüttung von Boden über das bisherige Niveau ist nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächeneigentümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

Die Verkehrserschließung am nördlichen Rand des Plangebietes von der Straße „An der Festwiese“ stellt für die vorhandenen Straßenbäume sowohl im Kron- als auch im Wurzelbereich eine starke Gefährdungssituation dar. Diese Bäume müssen im Rahmen der Erschließung des Plangebietes gefällt werden und im Rahmen der Umweltausgleichsmaßnahmen im Plangebiet in der öffentlichen Grünfläche ÖG1 ersetzt werden.

Zu beseitigende Gehölze sind zum Schutz von Lebensstätten frei lebender Tierarten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu fällen.

6.8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 wird eine Anpflanzung standortheimischer Sträucher und Bäume vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücken sind insgesamt 60 einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Qualität 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke sind je Baugrundstück 2 Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die gemäß Pflanzbindung Baum und PG 1 gepflanzten Bäume werden darauf angerechnet. Der Anteil von Nadel- zu Laubgehölzen soll bzgl. der bepflanzten Flächen 10 % nicht überschreiten.

An den im Plan ausgewiesenen Standorten sind einheimische Laub- und Straucharten gemäß Artenliste zu pflanzen

Eine Abweichung der eingetragenen Pflanzstandorte von bis zu 5 m kann zugelassen werden ().

6.9 Immissionsschutz

Geräuschemissionen ergeben sich aus dem vorhandenen Straßenverkehr und vor allem aus dem Verkehr und den technischen Anlagen des angrenzenden Einkaufsmarktes.

Zur Bewertung der Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet wurde die Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm vom 11.03.2015 des verantwortlichen Fachbüros rw bauphysik, Schwäbisch Hall für den Einkaufsmarkt herangezogen. Diese ist weiterhin gültig. Durch die Ingenieurgesellschaft rw bauphysik, Schwäbisch Hall wurde eine Überprüfung und Konkretisierung der Rasterlärnkarte für das Plangebiet vorgenommen.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Einschätzung zum Verkehrslärm der B 182 für den Bebauungsplan durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, erstellt. Beide sind in der Anlage beigelegt. Um eine Überschreitung des Beurteilungspegels am Tag an den Wohngebäuden auszuschließen, wurden die Baugrenzen für die betroffenen Grundstücke (4 Baugrundstücke) so verschoben, dass diese aus dem Bereich der Lärmbelastung entfallen.

Die nach DIN 18005, Beiblatt 1 gültigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) in allgemeinen Wohngebieten

tags	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB (A)
nachts	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	40 dB (A) Gewerbelärm

werden gemäß Rasterlärnkarte des rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH&Co.KG und Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (s. Anlagen) in den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern nicht überschritten. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Rasterlärnkarten.

Im Nachtzeitbereich werden die SOW von 45 dB(A) (Verkehrslärm) im Randbereich des WA1 und WA2 teilweise um maximal 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (49 dB(A)) wird flächendeckend eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet sind.

Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ruheräumen zum inneren Bereich des Baugebietes empfohlen. Zusätzlich wird der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 2 (Standard) für Wohn- und Schlafräume empfohlen.

Die Emissionen aus dem geplanten Wohngebiet konnten in der Prognose vernachlässigt werden, da diese nicht zur Verschlechterung der Immissionssituation an der vorhandenen Bebauung beitragen.

Mit dem Erschließungsträger wurde zusätzlich im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart, dass bei möglichen Beschwerden nach Nutzungsaufnahme aufgrund des Gewerbelärms, eine Lärmschutzwand zu errichten ist für den betroffenen Bereich nach den Erfordernissen einer Lärmmessung am Objekt .

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:

1. Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Ers-

te Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des §19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

2. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013 zu beachten (sh.
http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)
3. Gemäß Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind Solar-/Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig. Durch Sonnenkollektoren kann es zu Belästigungen (Blendungen) kommen. Folgendes ist zu beachten:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 SächsBO)

Ziel der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Erhaltung des Ortsbildes, die neue Bebauung soll sich in Hinsicht auf Dachgestaltung, Fassaden- und Wandgestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen an der Bestandsbebauung orientieren.

Dachgestaltung

Als Dachformen sind Flachdächer, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur angrenzenden Straße auszurichten.

Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 25° und 45°, bei Walmdächern zwischen 25° und 38° und bei Pultdächern bei maximal 15° liegen.

Bei Garagen und Carports sind auch flach geneigte Satteldächer (<20°) und Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind folgende Materialien zulässig:

- gebrannte Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung naturrot, braun bzw. anthrazit
- Dacheindeckung mit Titanzink.

Die vorgegebenen Materialien und Farben zur Dacheindeckung lehnen sich an die Gestaltung der bestehenden Bebauung an. Damit soll das Ortsbild gewahrt bleiben.

Die zulässige Farbe des Dachmaterials liegt im Bereich naturrot, braun, anthrazit.

Glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung der Carports und Garagen hat in Farbe und Material der des Hauptbaukörpers zu entsprechen (außer Garagen mit einer Dachneigung <20°, sowie Flachdächer).

Die Anordnung von Solar-/Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist zulässig.

Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind möglich bis 50% der Trauflänge des Hauptdaches, maximal 2 Dachaufbauarten (liegende Dachfenster und Gaupen) sind zulässig

Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Wandgestaltung sind zulässig:

- Strukturputz
- Holzverschalte Teilflächen und Naturstein/Klinker auf max. 25 % der Fassadenfläche

Nur für den Sockelbereich ist auch Beton oder Naturstein zulässig.

Ausdrücklich untersagt sind Kunststoff- und Metallfassaden.

Nebengebäude und Garagen sollen in der Materialwahl dem Hauptgebäude angepasst sein.

Fassadenfarben

Mindestens 80 % der Fassadenflächen sind weiß oder in hellen Farben auszubilden.

Als helle Farben werden nach Natural Color System - NCS- hier wie folgt festgesetzt:

Der Schwarz- und der Buntanteil betragen höchstens 10 %.

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firshöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten.

Begründung:

Die Bestandsgebäude stellen sich als relativ gleichartige Massivbauten mit Lochfassade, mit farblich hell gestalteten Putz- oder Klinkerfassaden dar. Daher soll sich die Gestaltung der Dächer und Außenwände an der vorherrschenden Wandgestaltung orientieren, wobei aufgrund der moderneren Bauformen auch dem Zeitgeist entsprechend andere Dachformen zugelassen werden sollen.

6.10.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

(§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1. Nr. 4 SächsBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckengehölz zulässig.

Die Vorgabe orientiert sich an den bestehenden Einfriedungen, um eine lockere Bebauung in Anlehnung an die benachbarte Eigenheimbebauung zu erreichen. Ziel ist die Erhaltung des Ortsbildes.

Gem. RAS-Q ist die Freihaltung des seitlichen Sicherheitsraumes von festen Hindernissen zu beachten. Die Freihaltung des seitlichen Sicherheitsraumes von mind. 50 cm gem. RAS-Q ist besonders im Bereich der schmalen Stichstraße im WA 1 zu beachten, um Schäden an Einfriedungen und durchfahrenden Fahrzeugen zu vermeiden.

Werbeanlagen

(§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Anichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Begründung:

Die ausgewiesenen Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind somit auch kleinere Läden, Handwerksbetriebe und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen zulässig, für die Werbeanlagen errichtet werden können. Vorwiegend dienen die Bauflächen jedoch dem Wohnen, so dass die Werbeanlagen dem vorherrschenden Ortsbild anzupassen sind.

6.11 Hinweise

Hinweise zu Leitungstrassen, Schutzabstände, Schachtscheine:

Wer Erdarbeiten durchführt ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsträgern über den örtlichen Leitungsbestand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungstrassen sind bei den Bauarbeiten zu beachten.

Leitungstrassen der Versorgungsträger im Planbereich im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Vorhandene Leitungstrassen in den Baufeldern werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes umverlegt, um die Bebaubarkeit dieser Flächen zu sichern. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Gas-Hochdruckleitung.

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wie folgt festgesetzt:

- Leitungsrecht für Entwässerungsgräben entlang der Straße an der Festwiese zur Straßenentwässerung zugunsten der Stadt Torgau.
- Leitungsrecht für Gashochdruckleitung zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH mit dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand. In diesem Bereich sind die Errichtung von baulichen Anlagen (einschl. Einzäunungen) sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Begründung:

Die Sicherung des Leitungsrechtes für den Entwässerungsgraben entlang der Straße „An der Festwiese“ wird erforderlich, da sich dies aus den Festsetzungen sowie den Erschließungsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Eigenheimstandort Thomas-Müntzer-Straße“ ergibt. Zur Funktionssicherung des für die Straßenentwässerung angelegten Versickerungsgrabens ist im aktuellen Bebauungsplan dieser Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Torgau ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

Das ausgewiesene Leitungsrecht im Bereich der Gashochdruckleitung ist erforderlich, zur Sicherung des Schutzstreifens im Bereich des Baufeldes WA 1 als festgesetztes Leitungsrecht (Schutzbereich 2,0 m jeweils rechts und links der Trasse und für geplante Pflanzmaß-

nahmen - einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage). Dieser gekennzeichnete Bereich ist freizuhalten von jeglicher Bebauung und Bepflanzung. Dies betrifft auch Einfriedungen.

7. Flächenermittlung

Vergleich IST- PLAN Zustand gemäß BP

Bebauungsplan „Wohngebiet Festwiese Torgau“

Flächenaufstellung nach Art der baulichen Nutzung

IST-ZUSTAND

Art der Fläche	Teilfläche in [m ²]	Gesamtfläche in [m ²]
Festplatzgelände	24.210	
Straßen- und Wegeflächen	1.150	
Brach-, Waldfläche	6.640	
Gesamtfläche		32.000

PLAN-Zustand

Art der Fläche	Teilfläche in [m ²]	Gesamtfläche in [m ²]
Straßen- und Wegeflächen, Parkplätze	4.500	
Gebäude	7.000	
Öffentliche Grünflächen	5.000	
Private Grünflächen	2.500	
nicht überbaubare Flächen	13.000	
Gesamtfläche		32.000

8. Quellennachweis

FICKERT-FIESELER ; Baunutzungsverordnung ; Deutscher Gemeindeverlag-Verlag W. Kohlhammer ; Köln ; 1992

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN ; REGIONALPLAN WESTSACHSEN ; Leipzig ; In Kraft seit 25.07.2008

FREISTAAT SACHSEN, Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) (LEP 2013)

ENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT TORGAU, VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TORGAU, DREIHEIDE UND ZINNA, OKTOBER 2005

RW BAUPHYSIK MBH & CO: KG, SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE NACH TA LÄRM KAUF LAND, 11.03.2015

BBE HANDELSBERATUNG GMBH ; EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GROßE KREISSTADT TORGAU (EHZK FORTSCHREIBUNG 2015)

REICHERT GMBH, Oschatz: Geotechnisches Gutachten (Nr. 16077) vom 28.04.2016

9. ANLAGEN

Torgauer Liste - Auflistung zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Umweltbericht mit 6 Anlagen zum Bebauungsplan 31/2016 „Wohngebiet Festwiese Torgau“ des Ingenieurbüro nature concept Dr. Hanno Voigt, Krug-von-Nidda-Str. 5,01705 Freital vom 13.11.2017, geändert mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2018

Rasterlärmkarten – Tag, Nacht überarbeitet für Bebauungsplan 31/2016 Wohngebiet Festwiese Torgau von rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH &Co.KG , Schwäbisch Hall

Fachbeitrag Artenschutz für Bebauungsplan 31/2016 „Wohngebiet Festwiese in Torgau“ des Ingenieurbüro nature concept Dr. Hanno Voigt, Krug-von-Nidda-Str. 5,01705 Freital vom 12.07.2017

Schalltechnische Einschätzung für den Bebauungsplan 31/2016 in Torgau des Büros Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH , Leibnitzstraße 6, 04105 Leipzig vom 17.11.2017

Aufgestellt:

Winkler/Dr. Voigt/Zöllner/Engler, 17.11.2017

geändert mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2018 und 29.08.2018