

Umweltbericht

zum herausgelösten B-Plan „Freiligrathstraße 2, 4, 6“

04425 Taucha, „T.Raumfabrik“

Auftraggeber: Brockhaus Traumfabrik GmbH & Co. KG
Uferstraße 56
69120 Heidelberg

Markkleeberg, 07. Januar 2025

Vorhaben: Umnutzung der Grundstücke für Wohnzwecke
Umfassende Sanierung und Rekonstruktion
vorhandener Gebäude
Errichtung von Neubauten

Auftraggeber: Brockhaus Traumfabrik GmbH & Co. KG
Uferstraße 56
69120 Heidelberg

Baugrundstück: Freiligrathstraße 4 und 6
04425 Taucha
Flurstücke 742/2 und 742/6

Auftragnehmer: USBM GmbH
An der Harth 6
04416 Markkleeberg

Bearbeiter:



.....
Prof. Dr. Hans Siegel

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung.....	5
2 Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	5
3 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	7
3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	7
3.2 Regionalplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	8
3.4 Grünordnungsplan.....	8
3.5 Eingriffsregelung.....	8
3.6 Artenschutz.....	9
3.7 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen.....	9
3.8 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	9
3.9 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	10
4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.....	11
4.1 Fläche.....	11
4.3 Boden.....	12
4.4 Wasser.....	14
4.5 Klima.....	16
4.5 Luft.....	18
4.6 Pflanzen.....	19
4.7 Tiere.....	20
4.8 Landschaft.....	22
4.9 Menschen / Verkehrslärm / Gewerbelärm.....	23
4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
4.11 Biologische Vielfalt.....	26
4.12 Wechselwirkungen.....	27
4.13 Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung.....	27
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	28
7 Zusammenfassung.....	29

Anlagen

- 1 Übersichtslageplan
- 2 Flurstücksplan
- 3 Lage des Plangebietes
- 4 Lageplan Bestand
- 5 Bilder Bestand und Planungen
- 6 Plan der befestigten und Grünflächen

1 Vorbemerkung

Da die konzeptionellen Arbeiten zu Bau, Rekonstruktion und Sanierung des Quartiers II des Städtebaulichen Entwurfes bereits weit fortgeschritten sind und seitens der Investorengruppe „T.Raumfabrik“ Interessen an einer zügigen Weiterführung der Planungen bestehen, wird ein separater Umweltbericht zum herausgelösten B-Plan „T.Raumfabrik Freiligrathstraße Taucha“ erarbeitet und vorgestellt.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Übernahme des allgemeinen Teils des Umweltberichtes für das B-Plangebiet Nr. 67 „Westvorstadt Taucha“, erstellt durch das Büro Terra Inn (2023), mit Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten und eine Beschreibung der speziellen Sachverhalte des Umweltschutzes für das Quartier II.

2 Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Verfahren des herausgelösten B-Planes „T.Raumfabrik Freiligrathstraße Taucha“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer Prüfung, auf welche Umweltbelange der herausgelöste B-Plan „T.Raumfabrik Freiligrathstraße Taucha“ erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind

- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Untersuchung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage folgender Einschätzungen:

- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit das im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich wird

Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Westvorstadt“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Taucha am 10.03.2022 beschlossen. Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 67

wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Für den herausgelösten B-Plan „T.Raumfabrik Freiligrathstraße Taucha“ wird ein separater Umweltbericht erarbeitet und hier vorgestellt

Das betrachtete Plangebiet liegt im Westen der Stadt Taucha und umfasst folgende Grundstücke:

Freiligrathstraße	Flurstück	Größe
2	727	4670 m ²
4	742/6	7495 m ²
6	742/2	1063 m ²

Das Grundstück Freiligrathstraße 2 wurde in der Vergangenheit ausschließlich gewerblich genutzt. Hinsichtlich der Nutzung und der Bebauung sind keine Veränderungen im Rahmen des herausgelösten B-Planes vorgesehen. Die Grundstücke Freiligrathstraße 4 und 6 dienten hauptsächlich gewerblichen Zwecken. Seit einigen Jahren sind sie ohne Nutzung und die Gebäude verfallen.

Ziel des herausgelösten B-Planes ist die Reaktivierung und Stärkung des brach liegenden Quartiers. Geplant sind folgende Baumaßnahmen (Die Lage der Gebäude und Flächen ist aus dem Plan in Anlage 3 ersichtlich):

- Turmhaus, Sanierung und Rekonstruktion, Einbau von Wohnungen, Praxen, Büros
- Ersatzneubau für bereits abgebrochene alte Färberei, Errichtung eines Wohngebäudes „Livinghouse“
- Kesselhaus/Maschinenhaus, Sanierung und Rekonstruktion, Einbau von Wohnungen und soziokulturellen Einrichtungen
- Garagen und Leutehaus, Sanierung und Rekonstruktion, Einbau von Wohnungen, „Tiny Houses“
- Atelierhaus, Sanierung und Rekonstruktion, Einbau von Wohnungen, Studios, Büros
- Neubau Generationenhaus, Bau von Wohnungen
- Errichtung eines Parkgrabens (offene Tiefgarage) und eines PKW-Parkplatzes
- Anlegen der Zuwegungen und von Grünbereichen

Mit der städtebaulichen Neuordnung wird die Grundlage für eine zukunftsfähige Nutzung geschaffen. Im Plangebiet wird ein nutzungsgemischtes Quartier für Wohnen, Praxen, Büros und Ateliers/Studios entwickelt. Mit dieser Konzeption wird die Innenstadtlage nachverdichtet und die Umnutzung ehemaliger Gewerbebereiche gefördert. Mit der Reaktivierung ehemals gewerblich genutzter Flächen im städtischen Bereich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verringert.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Umweltrelevante Inhalte des vorliegenden Planes sind Festsetzungen:

- a) für Urbanes Gebiet (0,856 ha)
- b) für Gewerbegebiet (0,467 ha)
- c) der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Urbanen Gebiet
- d) zur Geschossigkeit,

3 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Nachfolgend werden die für den herausgelösten Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Vogelschutzgebiet (Special Protected Area – SPA) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen SPA „Leipziger Auwald“ beträgt rund 8 km, zum SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ rund 10 km. Funktionale Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

b) Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie

Der Abstand zum westlich gelegenen FFH-Gebiet (SCI) Nr. 212 „Partheaue“ (DE 4540 301) beträgt rund 700 m. Aufgrund der städtischen Bebauung und der stark befahrenen Straßen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet können nachteilige Wirkungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

c) Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich ist in keinem Naturschutzgebiet (NSG) gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen NSG („Polenzwald“) beträgt über 11 km. Funktionale Beziehungen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet können ausgeschlossen werden.

d) Landschaftsschutzgebiete

Der Abstand zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue-Machern“ beträgt rund 500 m. Aufgrund der städtischen Bebauung und der stark befahrenen Straßen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet können nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

e) Flächennaturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich weder Natur-/Flächennaturdenkmale im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 19 SächsNatSchG (zu § 29 BNatSchG).

f) Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2 Regionalplan

In der Karte 14 „Raumnutzung“ des Regionalplans Westsachsen 2021 werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Plans „Westvorstadt“ ist weder in einem Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, einem Regionalem Grünzug noch einer „Grünzäsur“ gelegen.

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ein eigenständiger Landschaftsplan existiert für die Stadt Taucha nicht. Landschaftsplanerische Aussagen und Zielstellungen sind in den Flächennutzungsplan (1996) und die 2. Änderung (2008) integriert.

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich derzeit im Verfahren befindet, ist die Fläche des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Damit ist der herausgelöste Bebauungsplan „T.Raumfabrik, Freiligrathstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Grünordnungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 67 „Westvorstadt“ wurde ein Grünordnungsplan (TerraiN, 2023) erarbeitet, der das Gebiet des herausgelösten B-Planes mit umfasst und als ökologische Grundlage des Bebauungsplans fungiert. Grünordnerisches Ziel ist die Entwicklung eines Netzes von Vegetationsflächen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Ökologische und funktionale Ziele sind miteinander zu vereinbaren und Synergien zu nutzen. Aufgrund der geringen Größe des betrachteten Quartiers von ~14 % an der gesamten B-Plan-Fläche kann dieses nur einen geringen Beitrag zur Erfüllung des Ziels beitragen. Dieser besteht in der maximalen Begrünung der verfügbaren Freiflächen.

3.5 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V. BNatSchG) kommt nicht zur Anwendung, weil das Plangebiet im Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) liegt und damit Bauungen bereits zulässig sind. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung geht nicht über das bereits zulässige Maß hinaus.

3.6 Artenschutz

Aufgrund der Ausstattung des Teilgebiets mit vorwiegend Gewerbe- und inneren Verkehrsflächen, nur geringen Ruderalflächen und des Umfeldes aus Gewerbe- und Verkehrsflächen mit zahlreichen und intensiven Störungen (Geräusche, Bewegungen, Erschütterungen u.a.) wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben vorliegt.

3.7 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu besorgen. Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j, BauGB auf. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es darum nicht. Außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebsbereiche von Störfallbetrieben liegen im mittelbaren Umfeld nicht vor. Katastrophen aufgrund von Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden, da die geplante Bebauung einen Abstand von mehr als einem Kilometer zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet aufweist.

3.8 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Fachgutachten zum Verfahren

- Schall-Gutachten

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau: Bebauungsplan der Stadt Taucha „Freiligrathstraße“, Schalltechnische Untersuchungen. Zwickau 2022.

- Gefährdungsbeurteilung für die Umnutzung zu Wohnzwecken, USBM GmbH
Umweltservice und Beratung, 2024

- Ergebnisbericht Baugrunduntersuchung, USBM GmbH, Umweltservice und Beratung
2024

Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

3.9 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der herausgelöste Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurden wie folgt festgelegt:

Belang / Teilaspekt	mögliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Fläche	Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	Flächenbilanz
Boden	Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Böden	Flächenbilanz, Auswertung Bodenkarte
Wasser	Verringerung der Versickerung durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	Flächenbilanz
Klima	keine Auswirkungen aufgrund der geringen betroffenen Fläche	keine weiteren Ermittlungen erforderlich
Luft	mögliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes	Verkehrsprognose
Pflanzen	möglicher Verlust von Vegetationsfläche	Kartierung der Biotop- und Nutzungs-typen (1: 1.000), Flächenbilanz
Tiere	keine Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten vorhanden	keine weiteren Ermittlungen erforderlich
Landschaft	potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Städtebaulicher Entwurf, Ansichten
Menschen / Verkehrslärm	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch	Schallimmissionsprognose

Menschen / Gewerbelärm	Verkehrslärm Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Gewerbelärm	Schallimmissionsprognose
Menschen/ Erholungs- nutzung Biologische Vielfalt	naturgebundene Freizeit-/Erholungsnutzung Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten	weiterhin wenig Möglichkeiten- keine weiteren Ermittlungen Keine betroffen- keine weiteren Ermittlungen

4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungs-
grades der Ermittlung der Umweltbelange in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen
Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Zu beachten ist, dass Eingriffe aufgrund
der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) bereits zulässig sind.

4.1 Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die aktuelle Flächennutzung wurde durch Auswertung der Luftbilder sowie Ortsbe-
gehungen ermittelt. Das Plangebiet wurde ausschließlich gewerblich genutzt und besteht
derzeit vollständig aus einer Brache. Das Plangebiet ist erschlossen und von Gewerbe-,
Verkehrs- und Brachflächen umgeben.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 1,32 ha. Das Plangebiet ist eben. Die
natürliche Höhe liegt bei etwa 127,5 m NHN.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

	Bestand m ²	Anteil %	Planung m ²	Anteil %
Dachflächen Ziegel Dach Parkgraben	3450 0	40	2587 1435	47
Befestigte Freiflächen	2500	30	1150	13
Grünflächen Gründach	2600 0	30	2320 1067	40
Summe versiegelte Flächen	5950	70	5172	60

Der Versiegelungsgrad verringert sich bei Umsetzung der Planung von derzeit 70 % auf 60 %. Im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung ist eine Überbauung von 80 % im Plangebiet zulässig.

Es erfolgt keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche, da die Fläche innerhalb einer Siedlung gelegen ist und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Mit dem herausgelösten Bebauungsplan, in dem vormals gewerblich genutzte Fläche reaktiviert werden, wird dem Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie („30-Hektar-Ziel“: Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag) entsprochen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ werden durch Nutzung vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen vermieden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ zu erwarten, weil der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung nicht ansteigt und keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche erfolgt.

4.3 Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Aufgrund der lang andauernden intensiven gewerblichen Nutzung des Gebiets liegen im betrachteten Quartier an der Oberfläche keine natürlichen Böden vor, sondern durch anthropogene Einflüsse veränderte Böden (flächige Bodenabtragungen, flächige Aufschüttungen, zum Teil mit Beimengungen und Verdichtungen). Betroffen sind der ehemalige Kohlelagerplatz, kleine mittlerweile durch Wildwuchs begrünte Ablagerungsbereiche und der Innenhof. Die Bewertung der Bodenfunktionen, wie natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicherkapazität sowie Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der baulichen Nutzung nicht relevant. (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>). Besondere Standorteigenschaften hinsichtlich der landschaftsgeschichtlichen Bedeutung liegen für das Plangebiet nicht vor. Zusammenfassend sind die Böden im Geltungsbereich als beeinträchtigt einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Versiegelungsgrad verringert sich bei Umsetzung der Planung und maximaler Nutzung der Festsetzungen von derzeit 70 % auf rund 60 %. Bei den Böden, die teilweise

durch Versiegelung in Anspruch genommen werden, handelt es sich um anthropogen beeinflusste und vorbelastete Böden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen, verbunden mit der Versiegelung sind Flächen betroffen, die bereits Auffüllungscharakter mit stark reduzierten Bodenfunktionen aufweisen. Auch die an geplante Bebauung angrenzenden Flächen sind durch Abgrabungen, Umlagerungen und Verdichtungen betroffen. Hier kommt es zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die nach Abschluss der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen (Auftrag von Oberboden) wieder hergestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung für bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden im herausgelösten Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen der GRZ auf 0,8
- Begrenzung der Neuversiegelungen auf das erforderliche Minimum
- Begrünung von nicht überbauten Teilen des Parkgrabens
- Schaffung von Grünflächen

*Aufgrund der nur geringfügigen zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden im Vergleich zum Bestand (und keine zusätzliche Inanspruchnahme im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung aufgrund der Lage im Innenbereich) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **nicht erheblich** zu bewerten.*

Altlasten

Die betrachteten Grundstücke sind im Sächsischen Altlastenkataster als Verdachtsflächen Flurstück 727 – Wenzel-Holzwaren, AKZ74201245 und Flurstücke 742/2, 742/5 und 742/6 - Ehemalige Fell- und Pelzzurichterei Freiligrathstraße 6, AKZ 74202062 verzeichnet.

Für die Verdachtsbereiche liegen eine Historische und eine Orientierende Erkundung vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung für Wohnzwecke wurde für die Grundstücke Freiligrathstraße 4 und 6 eine Gefährdungsbeurteilung erstellt. Beim Flurstück 727 ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminationen des Bodens, die einer Nutzung für gewerbliche Zwecke entgegen stehen. Da das Flurstück weiterhin als Gewerbefläche genutzt wird, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

In der Orientierenden Erkundung der Flurstücke 742/2 und 742/6 wurde das Umfeld der früheren Kläranlage im Hofbereich und der Standort der geplanten Betriebstankstelle mit insgesamt 5 Rammkernsondierungen und 2 temporären Messstellen auf Belastungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers untersucht. Die Auswertung der Ergebnisse für eine weitere gewerbliche Nutzung ergab keine Hinderungsgründe. Bei der

Bewertung für eine Wohnnutzung hätten sich für die früheren Ergebnisse leicht erhöhte LHKW-Gehalte in der Bodenluft an der Kläranlage ergeben. Da inzwischen 25 Jahre vergangen sind und die Kläranlage im Zuge der Baumaßnahmen ausgehoben und entsorgt wird, sind Gefährdungen der Menschen auszuschließen. Außerdem konnten LHKW-Belastungen der Bodenluft am Turmhaus, die zu beachten wären, in den letzten Beprobungen (11/2024) nicht bestätigt werden. Gemeinsam mit den Arbeiten zur Baugrundbeurteilung erfolgten Untersuchungen von Boden, Bodenluft und Grundwasser zur Gefährdungsbeurteilung für die geplante Wohnnutzung. Dabei zeigte sich, dass die obere Bodenzone bis in durchschnittlich 1 m Tiefe aus anthropogen beeinflussten Böden („Stadtböden“) bestehen, die jedoch keine kritischen Schadstoffbelastungen aufweisen. Auf der Brachfläche aus dem Rückbau der alten Färberei wurden Auffüllungen aus Boden und Bauschutt bis in 3 m Tiefe angetroffen, die erhöhte Gehalte an Chrom aufweisen. Die belasteten Auffüllungen sind auch aus Gründen der Baugrundstabilität auszuheben, zu deklarieren und zu entsorgen. Von der oberen Schicht des anstehenden Bodens auf den Freiflächen (ehem. Kohlelagerplatz, Wiese im Innenhof, 0,3 m) wurden Mischproben entnommen und nach den Anforderungen der BBodSchV Nutzungsart Wohnnutzung, Gefährdungspfad Boden-Mensch untersucht. Die Gehalte an den Untersuchungsparametern lagen deutlich unter den Orientierungswerten. Die Ergebnisse zum Grundwasser sind unter dem folgenden Punkt beschrieben.

4.4 Wasser

Grundwasser/Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets und nicht im Hochwassereinflussbereich der Parthe. Das Quartier liegt im Verbreitungsgebiet des oberen Grundwasserleiters GWL 1.4 und des Hauptgrundwasserleiters GWL 1.5. Der quartäre GWL 1.4 besteht in den Schmelzwassersanden. Im Plangebiet steht das Grundwasser in durchschnittlich 3 m Tiefe an. Der Abstrom erfolgt nach Süd-Südost zur Parthe als Vorfluter. Untersuchungen des Grundwassers aus den Jahren 2000 und 2024 haben gezeigt, dass eine leicht erhöhte el. Leitfähigkeit und geringe Belastungen mit MKW und PAK vorliegen, die aus Einträgen vom Standort stammen können, aber auch aus den nördlichen und westlichen früheren gewerblichen Standorten (Maschinenbau, Schrotthandel, Eisenbahngelände) zuschwimmen können. Überraschend war, dass keine typischen Schadstoffe aus der früheren Fellverarbeitung, wie LHKW und aromatische Lösungs-/Entfettungsmittel in Grundwasser nachgewiesen wurden. Es ist davon auszugehen, dass sich mit den

Baumaßnahmen, verbunden mit dem Aushub und der Abfuhr von Auffüllungsmaterial, die Qualität des Grundwassers verbessert.

Die Grundstücke sind kanalisiert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (Dächer, mit Beton befestigte Verkehrs- und Lagerflächen) wird ein großer Teil der Niederschlagswässer gesammelt und in den öffentlichen Kanal abgeleitet. Die Niederschlagswässer von der Wiese im Innenhof und den durch Wildanflug teilweise begrünten Flächen des früheren Kohlelagers sowie der kleinen Ablagerungsfläche in des Südwestecke des Geländes tragen derzeit zur Versickerung bei.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Aushub und die Entsorgung von Auffüllungsmaterial für Gründungen und das Aufbringen von geeignetem Oberboden zur Begrünung von Freiflächen führen zu einer Verbesserung der Qualität des Grundwassers.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die konfliktmindernden Maßnahmen zielen insbesondere darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, die Versickerung und Verdunstung vor Ort zu fördern und Maßnahmen zur Wasserreinhaltung umzusetzen.

Mit dem Ziel, möglichst große Mengen an Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen, wird folgendes im B-Plan festgesetzt:

- Befestigung der Parkflächen für PKW mit Rasengittersteinen
- Anlegen von Sickermulden zwischen den Gruppen von Parkflächen
- Begrünung der Randflächen von Bebauungen (Rasenflächen)
- Befestigung der Zuwegungen mit teildurchlässigen Materialien (Ökopflaster, sandgeschlämmte Wege)
- Gestaltung der Dächer des Generationenhauses als Gründach/Retentionsdach
- Begrünung von Oberflächenbereichen des Parkgrabens
- Begrenzung der Bebauung durch Festsetzung der GRZ 0,8

Im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation (Lage im Innenbereich) tritt hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwasser keine nachteilige Veränderung ein, weil bereits eine höhere Versiegelung zulässig wäre.

Regenwässer von den Dachflächen und Überschusswässer der teilbefestigten Flächen werden in Regenrückhalteanlagen auf dem Plangebiet gesammelt und gedrosselt in das Kanalsystem abgeleitet. In den Straßenräumen der Freiligrathstraße und der Weststraße wurden bereits Stauraumkanäle eingebaut, die die Oberflächenwässer aufnehmen.

*Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen der Regenwassereinleitung von Teilmengen in den Kanal für den Belang Wasser/Grundwasser gemildert werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser zu erwarten.*

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Abstände zur Parthe im Osten und zum Lösegraben im Westen betragen über 600 bzw. über 300 m.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Gewässern werden keine Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese erwartet. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird durch Versickerung, Verdunstung und Einleitung in den Kanal entsorgt. Es erfolgt keine Einleitung in die Parthe.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine konfliktmindernden Maßnahmen erforderlich.

*Bei Umsetzung der Planung sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Wasser/ Oberflächenwasser zu erwarten.*

4.5 Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Versiegelte Flächen und Gebäude nehmen einen Flächenanteil von > 50% im Plangebiet ein. Zudem ist das Plangebiet von weiteren vegetationsarmen Gewerbe-, Verkehrsflächen und Gleisanlagen umgeben. Der Versiegelungsgrad, dem ein geringer Anteil an Vegetation und natürlicher Oberfläche gegenübersteht, die Oberflächenvergrößerung durch Gebäude (Beeinträchtigung der Strömung durch höhere Rauigkeit, Licht- und Wärmereflexion der Gebäude) sowie Emissionen durch Verkehr und Gewerbe führen zur Ausbildung von städtischen Wärmeinseln. Im Vergleich zum weitgehend natürlichen, unbebauten Umland führen diese Effekte im Sommer zu höheren Temperaturen und bioklimatischen Belastungen (Stadtklimaanalyse Leipzig 2019).

Klimatisch ausgleichend wirken dagegen die Gehölzgruppe mit den angrenzenden Ruderalfluren in den sich westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen.

Vegetationsflächen erwärmen sich weniger stark und so können kühlere Luftmassen aus den Vegetationsflächen in die bebauten Bereiche nachfließen, wenn hier die erwärmte Luft aufsteigt. Dies führt zur Durchmischung der bodennahen Luftschichten und trägt zur Verdünnung von Luftschadstoffen bei. Zudem wird über den Vegetationsflächen Kalt- und Frischluft gebildet, die auch den angrenzenden stärker versiegelten Bereichen zufließen und zur Abkühlung beitragen.

Die regionale und überregionale klimatische Situation ist gekennzeichnet durch Luftmassen, die überwiegend entsprechend der Hauptwindrichtung aus Westen das Plangebiet überströmen. Aufgrund der Bebauung im Plangebiet aber auch im Umfeld ist der ungehinderte Austausch von Luftmassen beeinträchtigt.

Der Zustand des Schutzgutes Klima ist im Bestand aufgrund des Versiegelungsgrades als beeinträchtigt einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden Vegetations –flächen teilweise überbaut, saniert und neu angelegt. Insgesamt erhöht sich der Anteil vegetationsbestandener, klimawirksamer Flächen um ca. 10 %. Die Schaffung von Vegetationsflächen (Rasen, Büschen, Rankgerüsten) an den Zuwegungen, auf den Parkplätzen und am Parkgraben wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken, ebenso wie die Begrünung der Dächer des Generationenhauses.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung für anlage- bzw. baubedingte Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen und der GRZ
- Begrünung der Randstreifen um die Gebäude
- Gestaltung der Grundflächen von Pkw-Stellplätzen sowie Wege in wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnahmefähiger Bauweise
- Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern
- Begrünung von Stellplatzanlagen
- Begrünung des Parkgrabens

Insgesamt werden keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wenn die o.g. Maßnahmen des Erhalts von Vegetationsflächen und der Begrünung des Plangebiets (Anpflanzungen, Dachbegrünung) umgesetzt werden.

4.5 Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Schadstoffe. Geringe verkehrsbedingte Belastungen bestehen von der jeweils schwachbefahrenen Freiligrath- und Jubischstraße in das Plangebiet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes mit der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Schadstoffemissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr und durch Beheizung der Gebäude zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf die Lufthygiene sind nicht völlig auszuschließen. Die gesetzlichen Richtwerte der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG Luft an den geplanten Wohnhäusern sind einzuhalten.

Produktionsbedingte Emissionen aus der gewerblichen Nutzung durch Praxen, Studios, Büros u.ä. treten bei den zugelassenen Tätigkeiten nicht auf.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung wird durch Festsetzung ausgeschlossen.

Weitere konfliktmindernde Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, beziehen sich insbesondere auf die unter Pkt. 4.6 genannten Begrünungsmaßnahmen. Zudem ist die Anordnung der Gebäudekörper unterbrochen und die Straßenräume ausreichend breit, so dass Zirkulation und Austausch von Luftmassen möglich bleibt. Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lufthygiene werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe
- Begrünungsmaßnahmen an Zuwegungen, Randstreifen der Gebäude, Parkgraben und Parkflächen
- Dachbegrünung

Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen sind die Begrenzung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste und die Minderung von Schadstoffemissionen von Baumaschinen und –fahrzeugen durch den Einsatz entsprechender Technik.

*Es werden **keine nachteiligen** Auswirkungen auf den Belang Luft erwartet, aufgrund der nur geringfügigen Zunahme der Emissionen.*

4.6 Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Geltungsbereich (1,37 ha) finden sich zahlreiche unterschiedliche Nutzungen.

Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Lagerflächen) und Gebäude nehmen in dem Gewerbegebiet den größten Flächenanteil ein. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 70 %. Hinzu kommen weitere wasserdurchlässig befestigte Bereiche.

Gehölzgruppen aus Wildanflug finden sich derzeit im nördlichen Bereich auf dem früheren Kohlelagerplatz, westlich vom Maschinenhaus und auf der Fläche, die sich westlich an die Garagenreihe anschließt.

Der Jungwuchs besteht aus Pappeln, Weiden, Ahorn sowie Brombeeren, Hasel, Heckenrose, Hartriegel u.a..

Größere krautige Ruderalfluren hatten sich im Innenhof gebildet. Sie wurden im Sommer 2024 gemäht, so dass sich seitdem eine Wiese entwickeln konnte. Schütterere krautige Ruderalflächen haben sich am Rand des früheren Kohlelegers gebildet. Die Übergänge zwischen den verschiedenen Ruderalfluren sind fließend und die Abgrenzungen in Abhängigkeit von Witterung und Untergrund variabel.

Flächennutzung Bestand Biotoptyp/ Nutzungstyp	Fläche
Gebäude	3450 m ²
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Lagerflächen)	2500 m ²
Grünflächen	2600 m ²
davon Rasen	800 m ²

Während der Kartierungen wurden keine höhlenreichen Einzelbäume (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG)) festgestellt., Der Zustand der Pflanzenwelt ist in den Ruderalflächen und auf der inneren Wiese als gering im Bestand einzuordnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden in geringem Maße Vegetationsflächen durch bauliche Anlagen/Gebäude ersetzt. Betroffen sind vor allem Ruderalflächen auf bereits länger ungenutzten Nebenflächen. Der Anteil an neu geschaffenen Grünflächen ist größer als die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Grünflächen werden größtenteils neu angelegt und gestaltet.(siehe Anl. 6).
Für die gebäudenahen Bereiche (nicht überbaubare Grundstücksflächen) werden Festsetzungen getroffen, so dass planungsrechtlich sichergestellt ist, dass die Vegetationsflächen in den Baubereichen struktur- und artenreich gestaltet und gepflegt werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Begrünung des PKW-Stellplatzes Nord
- Begrünung des Parkgrabens
- Begrünung der Gebäuderandbereiche und Zuwegungen
- Ausschluss von Schotterflächen

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf den Belang Pflanzen zum großen Teil ausgeglichen werden. Im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung (Lage im Innenbereich) sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

4.7 Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Aufgrund der früheren intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebiets und den damit verbundenen Störungen sowie der kleinteiligen Vegetationsflächen ist nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu rechnen. Zudem liegen keinerlei Hinweise darauf vor. Die im Gebiet vorkommenden Arten sind so genannte „Allerweltsarten“, die störungsresistent sind und sich den Gegebenheiten anpassen können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beim baubedingten Rückbau von Grünbereichen könnten Lebensräume sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebüschbrütenden Vogelarten betroffen sein. Da es aber gemäß BNatSchG § 39, Abs. 5, Nr. 2 verboten ist, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, sind Rodungen und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Dadurch wird das Tötungsrisiko minimiert bzw. gänzlich ausgeräumt. Falls im Einzelfall Rodungen während der Brutzeit stattfinden müssen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die baubedingten Lärm- und Lichtemissionen haben bei den häufigen und weit verbreiteten störungsresistenten Singvögeln aller Artengruppen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Die Nutzung von Altgebäuden (Turmhaus, Kesselhaus) durch Fledermäuse ist nicht vollkommen auszuschließen, deshalb sind Kontrollen vor der Sanierung der Gebäude durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Festsetzung des Anlegens von Busch- und Gehölzanpflanzungen werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang künftig Lebensräume für Vögel geschaffen. Bau- und anlagebedingt ist daher bei Realisierung der Anpflanzungsfestsetzungen mit keiner dauerhaften Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vögeln zu rechnen. Der Tatbestand der Schädigung der lokalen Populationen der Arten ist nicht erfüllt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Dachbegrünung Generationenhaus
- Begrünung PKW- Stellplatz Nord und Parkgraben
- Begrünung Gebäuderandbereiche
- Begrünung Randbereiche der Zuwegungen
- Erhaltung Teilbereich innere Wiese

Es sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände auszuschließen. Dennoch sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Naturverträgliche Bauzeitenregelung: Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüsch und die anfängliche Baufeldfreimachung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt.
- Wahl einer insektenfreundlichen Straßen-/Hofbeleuchtung: Die eingesetzten Leuchtenkörper der Straßenbeleuchtung sollten die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen. Diese sind u.a. der Einsatz von: sich nur gering erhitzenden Leuchtkörpern (bspw. LED), dichtschießenden Leuchtenkörpern, in welchen sich anfliegende Insekten nicht fangen können, Leuchtkörpern mit einer insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin.
- Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlungen: Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßen-/Hof-Lampen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, dass keine ungewollten Abstrahlungen erfolgen.

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Schreckbilder/-folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rank-gitterbegrünung zu kombinieren.
- Falls im Einzelfall Rodungen während der Brutzeit stattfinden müssen, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen

*Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf den Belang Tiere gemindert und vollständig ausgeglichen werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.*

4.8 Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich gehört zu den am längsten gewerblich genutzten Flächen der Stadt Taucha und ist den „urbanen Landschaften“ zuzuordnen (Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2020, Karte 7). Die Schließung von Betrieben hat zum Rückbau von Gebäuden und Anlagen geführt, teilweise sind die Gebäude dem Verfall preisgegeben. Das Ensemble Freiligrathstraße 4 und 6 steht unter Denkmalschutz und bedarf der Sanierung, um es zu erhalten. Das Stadtlandschaftsbild ist aufgrund der baulichen Schäden beeinträchtigt, die brach liegenden Flächen (Wildwuchs, Müllablagerungen) vermitteln einen verwahrlosten Eindruck.

Für die naturgebundene Erholungs- und Freizeitnutzung spielt das Plangebiet keine Rolle. Das Plangebiet ist durch ein dichtes Straßennetz gut erschlossen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auch bei Umsetzung der Planung wird das Plangebiet keine Rolle als Erholungsraum insbesondere für die naturgebundene Erholungsnutzung spielen. Das Stadtlandschaftsbild wird sich durch Instandsetzung und Nutzung der Grundstücke verbessern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Alle Flächen, die nicht zwingend für bauliche Vorhaben eingesetzt werden, sind grünordnerisch für das Anlegen von Rasenflächen sowie das Anpflanzen von Büschen

und Bäumen zu nutzen, wobei insbesondere die der Freiligrathstraße zugewandten Grundstücksbereiche zu begrünen und hier Baumanpflanzungen vorzusehen sind. Die Grünstreifen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche prägen die Straßenräume in besonderem Maß. In Straßenabschnitten, in den die Begrünung der straßenzugewandten Grundstücksflächen besonders bedeutsam ist, erfolgen Festsetzungen zum Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Dachbegrünung
- Begrünung von Stellplatzanlagen
- Begrünung nicht überbauter Teile von Tiefgaragen
- Denkmalgerechte Sanierung

*Mit den festgesetzten Maßnahmen können bestehende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich gemindert werden. Es sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.*

4.9 Menschen / Verkehrslärm / Gewerbelärm

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gewerbelärm

Für das zu beurteilende Quartier sind der auf das Gebiet einwirkende als auch der vom Gebiet ausgehende Gewerbelärm zu betrachten.

- Gewerbliche Vorlast (Immissionsvorbelastung im Bestand):

Die bestehenden Gewerbelärmimmissionen ergeben sich aus den westlich (Wertstoffhof), nördlich (Schrotthandel) und östlich (Gewerbstandort) liegenden Bereichen.

Die Immissionswirkungen der Quellen in den Gebieten sind nicht bekannt.

Schalltechnische Untersuchungen liegen nicht vor.

- Verkehrslärm:

Straßenverkehrslärm der Erschließungsstraßen – Freiligrathstraße, Jubischstraße
PKW-Quell- und Zielverkehr mit geringen Schwerlastanteilen (Entsorgungsfahrzeuge),
Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, 50 km/h Regelgeschwindigkeit für sämtliche KFZ

- Schienenverkehrslärm - Straßenbahn und Eisenbahn:

Straßenbahnlinie Leipzig – Taucha

Eisenbahnstrecke Leipzig - Pönitz

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms in wurde für die Umgebung des Plangebietes und im B-Plan-Gebiet „Westvorstadt“ ein Schallgutachten erstellt (GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau, 2022). Dieses kann in seinen Ergebnissen und Aussagen auf das betrachtete Quartier II bezogen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung entstehen schutzbedürftige Wohnnutzungen im Geltungsbereich. Zudem sind die Auswirkungen der Planung auf bestehende umliegende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten.

Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Berechnungen für die „**Gewerbe Gesamtlast**“ (Berechnung der Immissionswirkungen der im B-Plan festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente der geplanten gewerblichen Teilflächen unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorlast an maßgeblichen Immissionsorten) haben die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten gezeigt (unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für „Urbane Gebiete“). Die Emissionen der gewerblichen Vorlasten und die Lärm- Emissionskontingente der potenziell gewerblich genutzten Teilflächen des Bebauungsplans wurden somit in hinreichender Höhe gewählt.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen für den „**Verkehrslärm**“ (Berechnung der auf das Gebiet des B-Plans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (energetische Summe aus Straßen- und Schienenverkehr)) zeigen flächenhafte Richtwertüberschreitungen nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet (dies insbesondere an den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden der geplanten Bebauungen). Auf Grund der ausgewiesenen Richtwertüberschreitungen (bzw. Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005) sind Lärminderungsmaßnahmen an den potenziellen schutzwürdigen Bebauungen zu empfehlen. Diese rekrutieren sich einerseits in städtebauliche Maßnahmen (z. B. Anordnung der Schlafbereiche der geplanten Wohnbebauungen zur jeweils lärmabgewandten Seite, sogenannter „architektonischer Selbstschutz“) und andererseits in bauliche Maßnahmen bei der Planung der schutzwürdigen Bebauungen (Erreichung einer ausreichenden Fassaden-Schalldämmung).

Bauliche Maßnahmen an den Geräuschquellen, wie etwa Lärmschutzwände, sind nach Ansicht des Schallschutz-Sachverständigen auf Grund der Platz- und Ausbreitungsverhältnisse zwischen Geräuschquellen und Immissionsbereichen nicht erforderlich.

Gesamtlärm:

Die Ergebnisse der Berechnungen für den „**Gesamtlärm**“ zeigen, dass die Werte der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ im gesamten Untersuchungsgebiet Größenordnungen von 58 bis 77 dB(A) aufweisen. Damit befinden sich diese Gebiete in den Lärmpegelbereichen II (55 bis 60 dB(A)) bis VI (75 bis 80 dB(A)) gemäß DIN 4109. Für jedes Teilgebiet sind notwendige Fassaden-Schalldämmungen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm) ausgewiesen. Entsprechende Vorschläge für schalltechnische Festsetzungen wurden vorgeschlagen. Sie werden in den Festsetzungen für das Plangebiet Quartier II übernommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind:

- Lärmpegelbereiche: Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß R_{res} zu realisieren.
- im betrachteten Baugebiet sind schutzbedürftige Räume/Nachtzeit (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der jeweils lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen
- In Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch gemäß VDI 2719 sind bei Bedarf Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die die oben genannten Schallschutzanforderungen erfüllen.

*Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Menschen/ Lärm vermieden werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange Menschen/Verkehrslärm und Menschen/Gewerbelärm zu erwarten.*

4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hier geht es ausschließlich um die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei handelt es sich um solche Auswirkungen, die

über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einwirken. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Kulturdenkmäler nach SächsDSchG:

- Emailierfabrik Carl Hoep (ehem.); Märkle & Co. Rauchwarenzurichterei und Färberei (ehem.); Sattlerwarenfabrik (ehem.); Sachgesamtheit: Flurstücke 742/2 und 742/6 der Gemarkung Taucha

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung sind keine umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Kulturgüter zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die denkmalgeschützten Gebäude werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

*Es sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.*

4.11 Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Allgemeinen wird unter dem Begriff „Biodiversität“ oder „Biologische Vielfalt“ die Vielfalt der Lebensräume, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt verstanden. Danach weisen die versiegelten Flächen eine geringe biologische Vielfalt auf. Die Ruderalflächen können wegen der vielfältigen Artenzusammensetzung und aufgrund der unterschiedlichen Dichte des Bewuchses, mit verschiedenartigen Lebensräumen und unterschiedlichen Standortbedingungen über eine hohe biologische Vielfalt verfügen. Bei der bestehenden geringen Flächengröße und dem Vorliegen von Abfällen im Untergrund ist das im betrachteten Plangebiet nicht der Fall.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung gehen keine Biotoptypen wie Gehölzbestände oder hochwertige Ruderalflächen verloren. Hier ist mit keinem Verlust an biologischer Vielfalt zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf den Belang Biologische Vielfalt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Dachbegrünung Generationenhaus
- Begrünung Stellplatz Nordost
- Begrünung nicht überbauter Teile des Parkgrabens
- Ausschluss von Schotterflächen

*Mit den festgesetzten Maßnahmen können geringe nachteilige Auswirkungen auf den Belang biologische Vielfalt ausgeglichen werden. Somit sind **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang biologische Vielfalt zu erwarten.*

4.12 Wechselwirkungen

Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. es können Beeinträchtigungen auf Grund von Wirkungsverlagerungen entstehen.

Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in erster Linie zwischen Boden und Grundwasser zu erwarten. Die Versiegelung von Böden wirkt sich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Bei den vergleichsweise geringen Flächengrößen ist das Ausmaß der Wechselwirkung als gering einzuschätzen.

4.13 Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung

Die Einschätzung der zeitlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem Fortbestehen der aktuellen Nutzungen und Vegetation aus. Dies bedeutet für die aktuelle Situation, dass keine erheblichen Änderungen des Naturhaushalts bei Nicht-Durchführung der Planung zu erwarten sind.

Im Bereich der Ruderalflächen wird sich ein Fortschreiten der Sukzession bei Nicht-Umsetzung der Planung vollziehen. Es werden sich zunehmend auch Gehölze ansiedeln, die Gruppen bilden.

Der Verfall der Gebäude mit Gefahren für Ordnung und Sicherheit wird fortschreiten

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die städtebauliche Neuordnung des Quartiers an diesem Standort. Um das Ziel des Bebauungsplans „Westvorstadt“ mit einer Reaktivierung eines traditionsreichen Gewerbestandes und die Entwicklung eines interessanten Quartiers mit Nutzung durch Wohnen und emissionsarmen Gewerbe zu verwirklichen, ist dieser Standort allerdings erforderlich. Zudem werden mit der Reaktivierung der früher gewerblich genutzten Flächen bislang nicht baulich genutzte Flächen im Umland der Stadt geschont. Deshalb wurde die „Nullvariante“ nicht weiter verfolgt.

Das Verkehrsnetz gliedert das Quartier in kleinere Flächeneinheiten, die erhalten und entwickelt werden sollen. Die Entwicklung großer Gewerbefläche durch Zusammenlegung kleinerer Grundstücke ist an diesem innerstädtischen Standort nicht gewünscht. Zufahrten in das Quartier von Norden und Süden sind vorhanden und ermöglichen auch zukünftig die Erreichbarkeit der Grundstücke. Deshalb sind grundsätzliche Veränderungen des Straßennetzes nicht erforderlich.

Die Verringerung der Bebauungsdichte des Quartiers könnte durch Reduzierung der GRZ erreicht werden. Zugunsten einer effektiven Nutzung und Nachverdichtung des Innenbereichs wurde dieser Ansatz verworfen.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten und unter Berücksichtigung des Ziels der Planung, einen Gewerbestandort zu reaktivieren und mit vielfältiger Nutzung zu gestalten, wurde die aktuelle Planung präzisiert.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Somit sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf

unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

7 Zusammenfassung

Gegenstand des Planes sind vor allem Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines städtebaulich attraktiven Quartiers mit Wohnnutzung und Gewerbebereichen. Dabei sollen die Belange des Umweltschutzes weitreichende Berücksichtigung finden.

Inhalt des Planes sind Festsetzungen

- für Urbanes Gebiet (0,856 ha) und ein Gewerbegebiet (0,467ha)
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet
- zur Geschossigkeit,

Die relevanten **fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes** (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL) werden berücksichtigt. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Schutzgebieten ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die **Eingriffsregelung** (§ 1a BauGB i.V. BNatSchG) kommt nicht zur Anwendung, weil das Plangebiet im Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) liegt und damit Bebauung bereits zulässig ist. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung geht nicht über das bereits zulässige Maß hinaus.

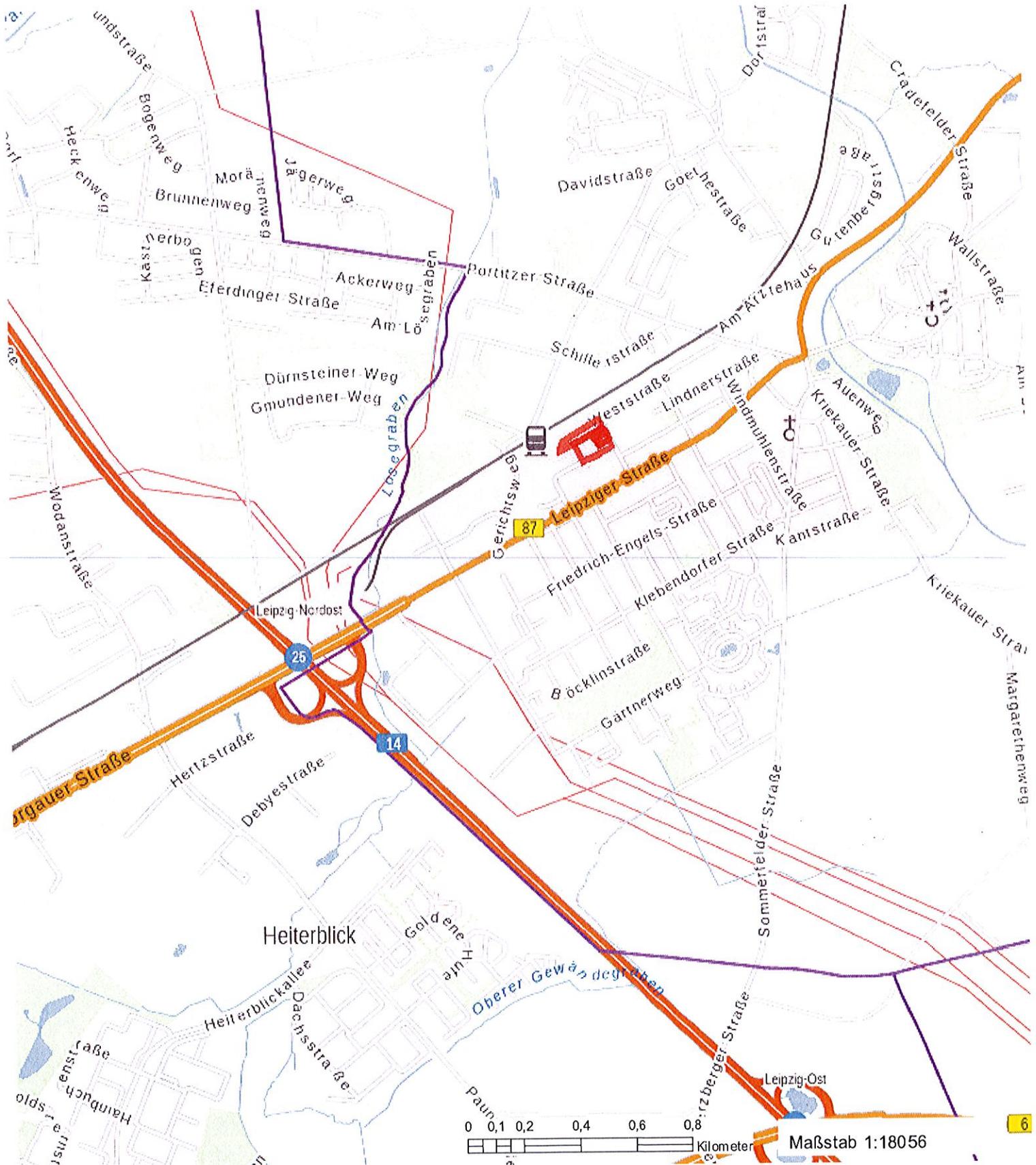
Es wurden keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Menschen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt im Vergleich zum bereits vorhandenen Baurecht (aufgrund der Lage im Innenbereich) ermittelt.

Wesentliche Probleme bei der Zusammenstellung der hier beschriebenen Sachverhalte (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, sind **keine Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen** erforderlich.

Anlage 1

Übersichtslageplan



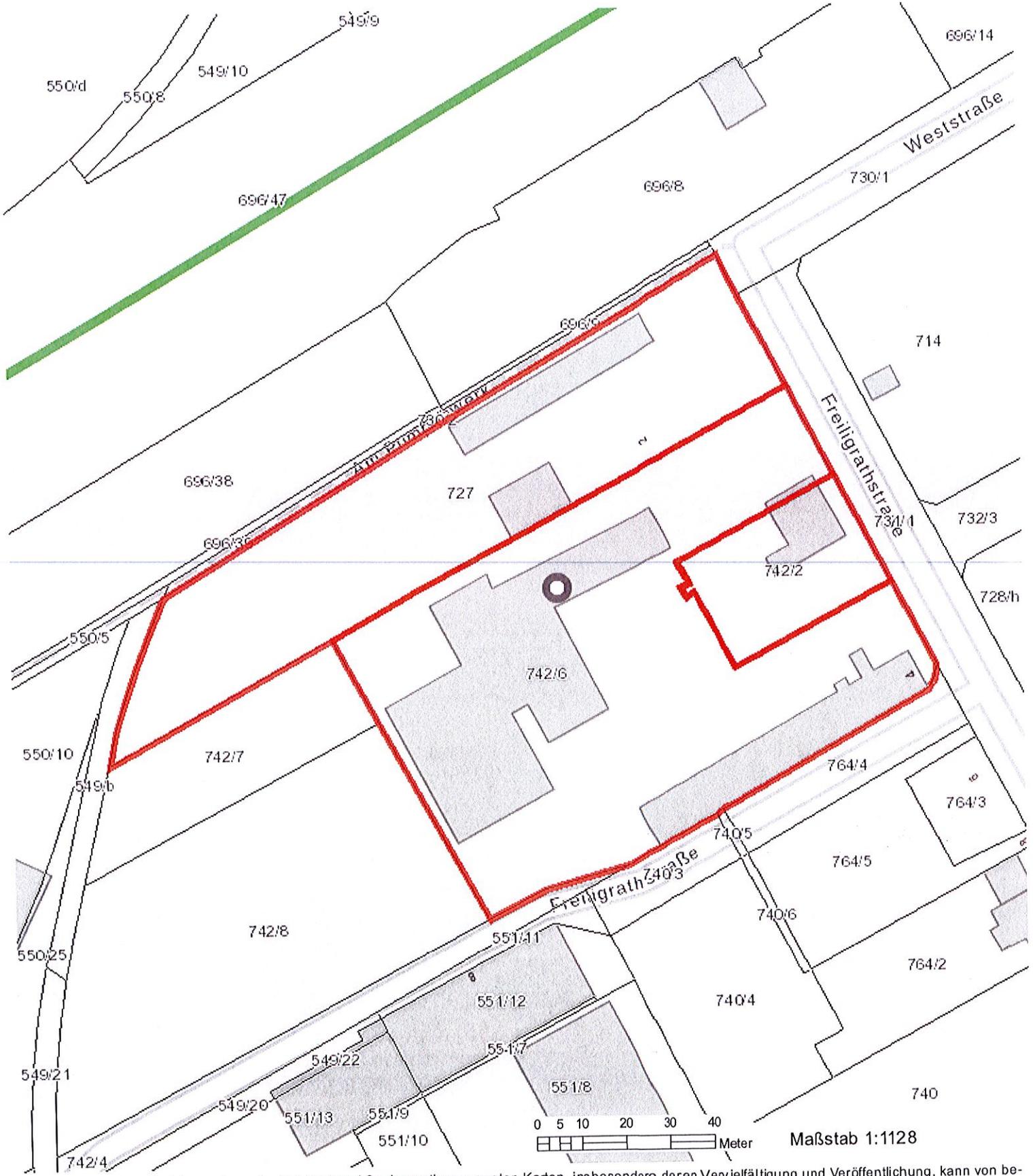
Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Anlage 2

Flurstücksplan



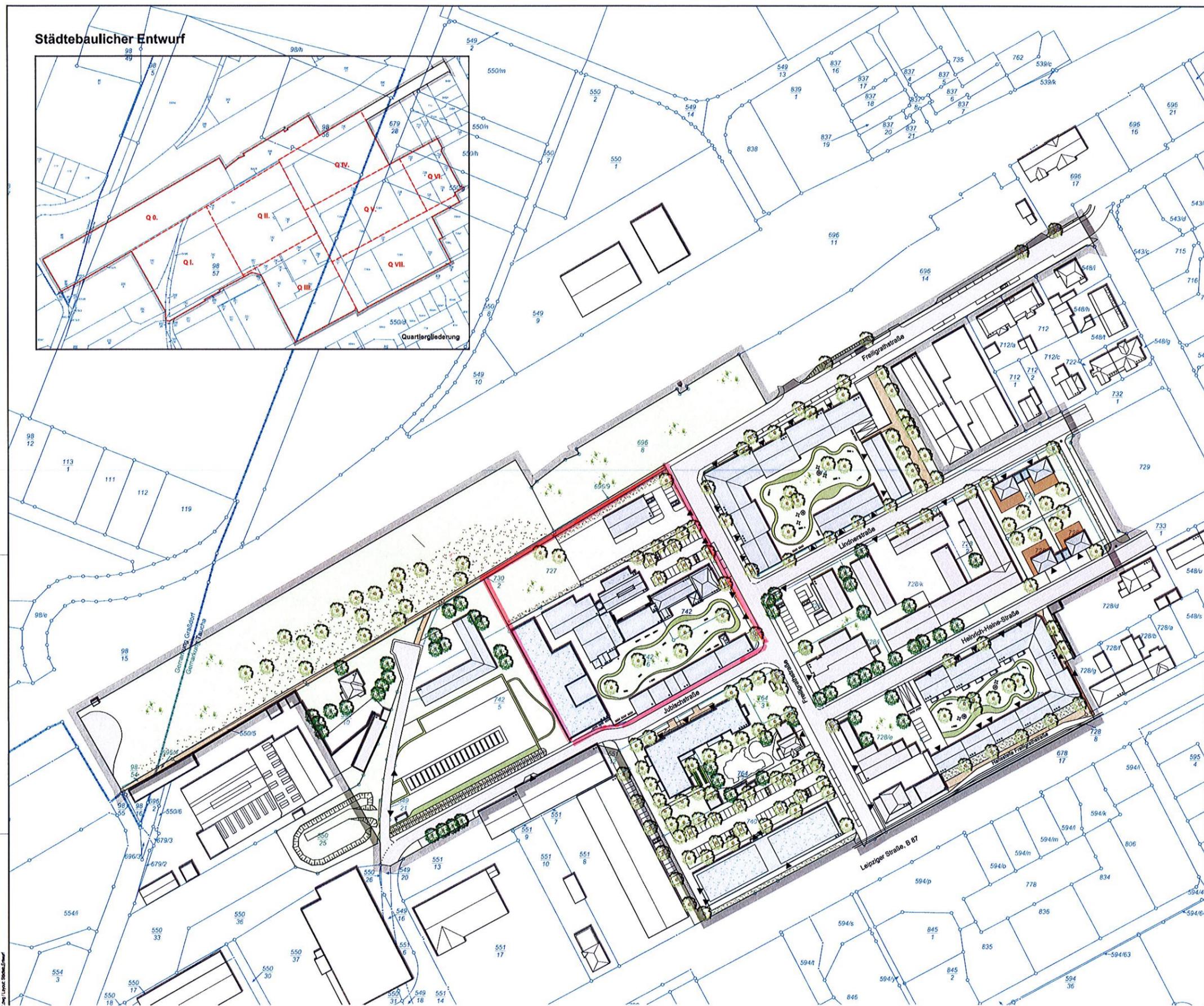
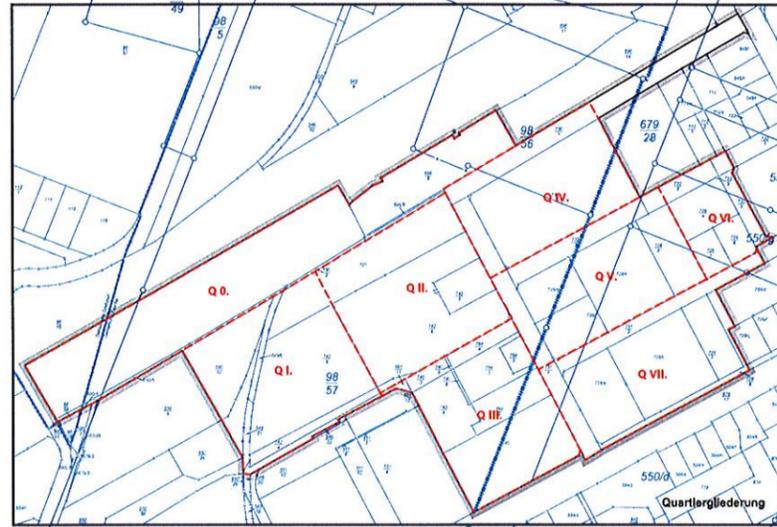
Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf Seite 1/1

Anlage 3

Lage des Plangebietes

Städtebaulicher Entwurf

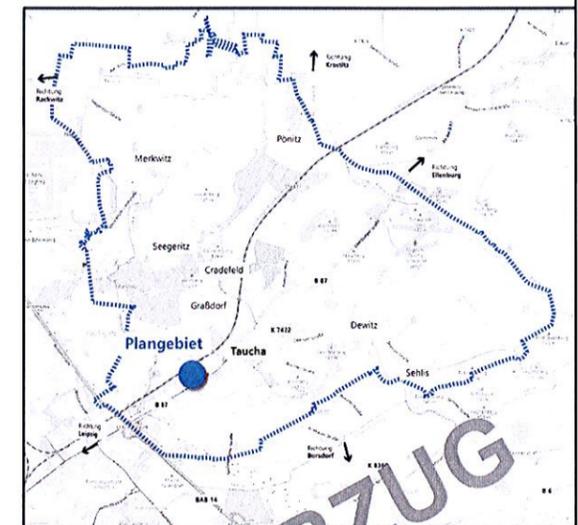


Zeichenerklärung

- Gebäude, außerhalb Geltungsbereich
 - Gebäude, Bestand innerhalb Geltungsbereich
 - Gebäude, neu
 - Dachbegrenzung
 - Geschossigkeit, hier z.B. 3 Vollgeschosse
 - Unbefestigte Wege in Innenhöfen
 - Befestigte Wege
 - Grünflächen
 - Innenhofbegrünung
 - Baum, Bestand
 - Baum, Neupflanzung
 - Gehölze und Büsche
 - Gepflasterte Flächen
 - Versiegelte Flächen
 - Straßenflächen
 - Fußwege
 - Parkflächen
 - Terrasse
 - Ein- und Ausfahrt bzw. Ein- und Ausgang
 - Tiefgarage
 - Böschung | Wall
 - Teich
- Plangrundlage**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flurstückgrenze/Flurstücknummer (mit Grenzpunkten)
 - Gemarkungsgrenze

Stadt Taucha

Bebauungsplan "Freiligrathstraße"
Städtebauliches Entwurf



Auftraggeber:
Stadtverwaltung Stadt Taucha
Schleierstraße 13
04425 Taucha

2021298.65
31.08.2022

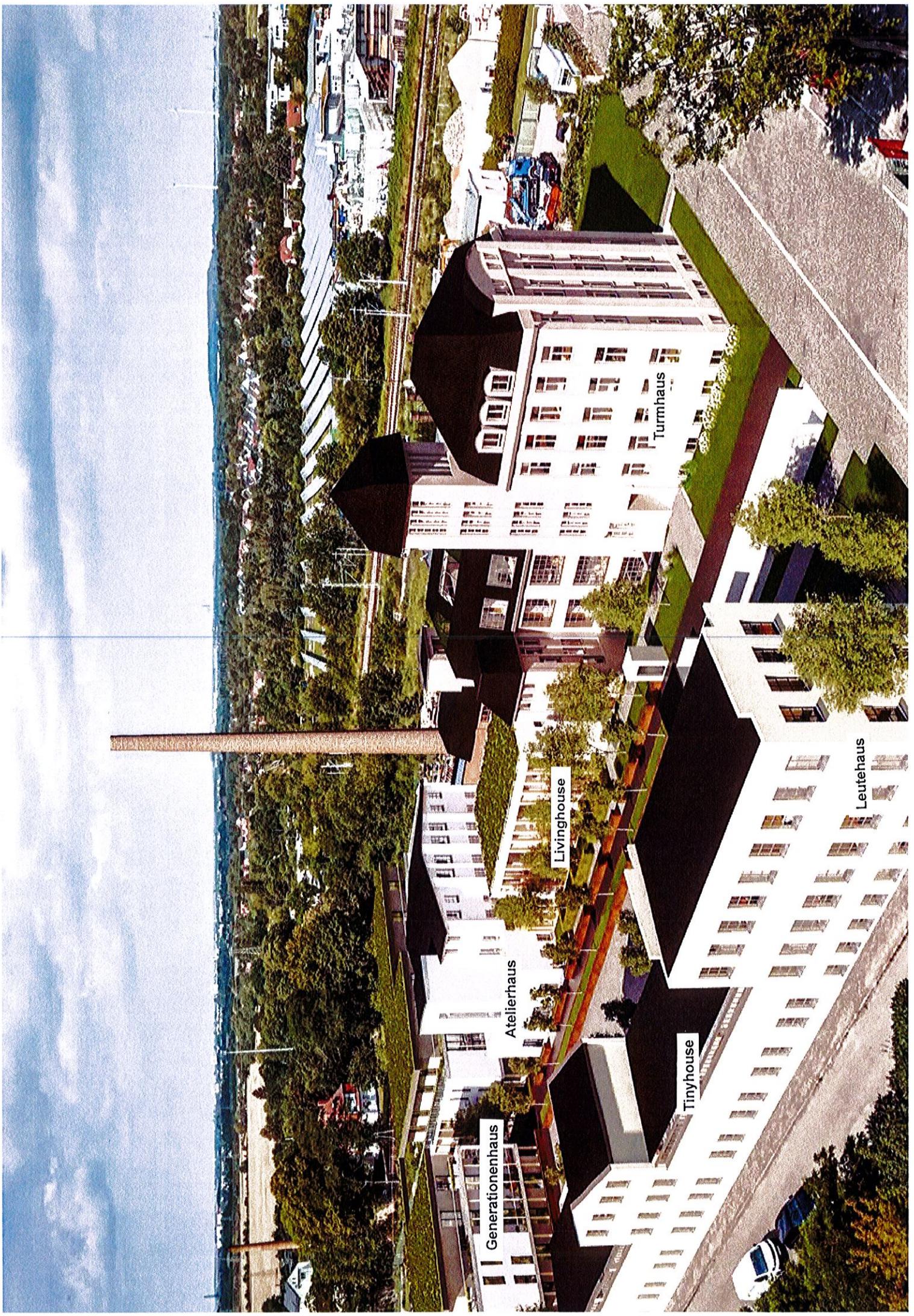
DRABZUG

Anlage 4

Lageplan Bestand

Anlage 5

Fotos Bestand und Planung



Generationenhaus

Atelierhaus

Livinghouse

Tinyhouse

Leutehaus

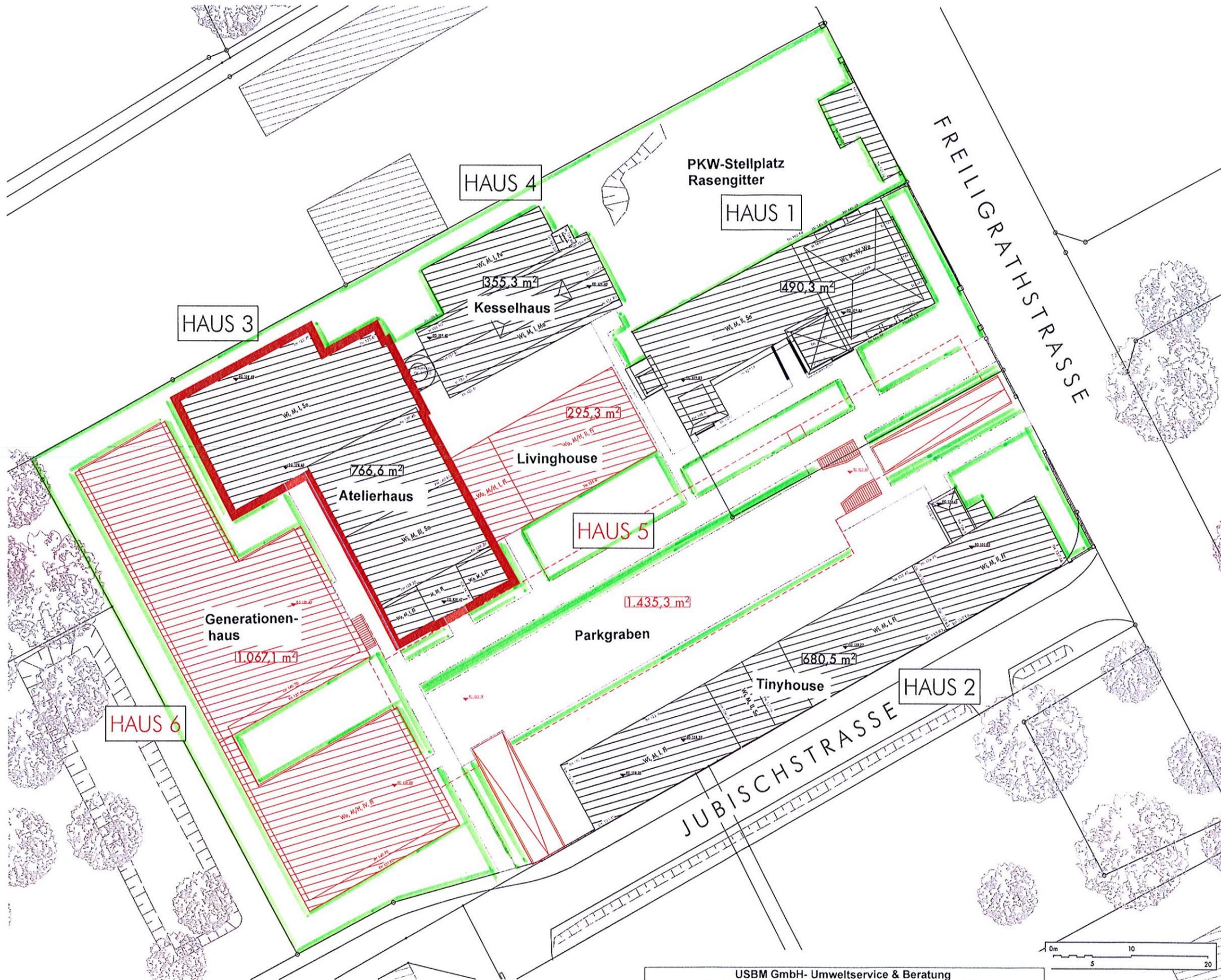
Turmhaus



Anlage 6

Lageplan der Flächen

LAGEPLAN Projekt

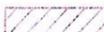


Lage:

Gemeinde: Taucha
 Gemarkung: Taucha
 Flur: -
 Flurstück(e): 742/2 + 742/6

Legende:

Bauliche Anlagen

-  vorhanden
-  geplant
-  vorhanden Anreiner
-  unterirdisch
-  Grünflächen
-  Grundstücksgrenze

maßstab
1:500

format
DIN A3

datum
25.11.2024

Grundlage:

Rohlageplan des ÖbVI Martin Meyer vom 03.05.2024.

USBM GmbH- Umweltservice & Beratung 04416 Markleeberg – An der Harth 6 - Tel.: 0341 35022032	
Bearbeiter: Prof. Dr. H. Siegel	Umweltbericht Herausgelöster B-Plan T.Raumfabrik Freiligrathstra0e 2/4/6, 04425 Taucha
Bearbeitungszeit: Jan. 2025	Lageplan der befestigten und Grünflächen

