



## Bebauungsplan 67b „Westvorstadt 2“ der Stadt Taucha

# Begründung (Entwurf)

- Offenlage-Exemplar -

Erstellt:

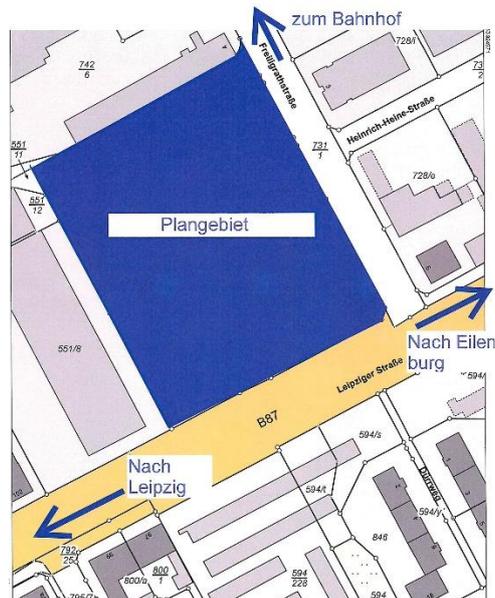


Planer | Sachverständige | Entwickler | Betreuer  
<http://architec2motion.com>

Dipl.-Ing. (FH) Peter Wiest

Projekt: M.24-0833

Stand 1 – 16.12.2024



architec2motion – Dipl.-Ing. (FH) P. Wiest

Neumarkt 45

Marienhöhe 17

06217 Merseburg

53424 Remagen

Tel.: +49 3461 200895/+49 2228 9679769



## Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	5
1	Veranlassung	5
2	Lage und Größe des Plangebietes	5
3	Planungsanlass und Planerfordernis	7
4	Ziele und Zwecke der Planung	7
5	Verfahren	7
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
6	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	8
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
6.2	Regionalplan Westsachsen 2021	9
6.3	Stadt Taucha Vision 2030 +, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)	10
6.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha	10
6.5	Flächennutzungsplan der Stadt Taucha	10
7	Beschreibung des Plangebietes	11
7.1	Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzungen im Plangebiet	11
7.2	Schutzgebiete und Wald nach SächsWaldG	12
8	Planinhalte	12
8.1	Städtebaulicher Entwurf, Nutzungsart und innere Gliederung	12
8.2	Ver- und Entsorgung	13
8.2.1	Trinkwasserversorgung	13
8.2.2	Schmutzwasserentsorgung	13
8.2.3	Niederschlagswasser	13
8.3	Immissionsschutz	13
9	Umweltbericht	13
9.1	Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	13
9.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	14
9.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG	14
9.2.2	Regionalplan	15
9.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	15
9.2.4	Grünordnungsplan	15



9.2.5	Eingriffsregelung	16
9.2.6	Artenschutz	16
9.2.7	Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen	16
9.2.8	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	16
9.2.9	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	17
9.3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden	17
9.3.1	Fläche	17
9.3.2	Boden	18
9.3.3	Wasser	19
9.3.4	Klima	21
9.3.5	Luft	22
9.3.6	Pflanzen	23
9.3.7	Tiere	23
9.3.8	Landschaft	25
9.3.9	Menschen / Verkehrslärm / Gewerbelärm	25
9.3.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
9.3.11	Biologische Vielfalt	27
9.3.12	Wechselwirkungen	28
9.3.13	Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung	28
9.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
9.5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
9.6	Zusammenfassung	29
III	Inhalte des Bebauungsplans	30
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	30
11	Gliederung des Plangebietes	30
12	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
12.1	Art der baulichen Nutzung	31
12.2	Maß der baulichen Nutzung	31
12.3	Bauweise und Baugrenzen	32



12.4	Verkehrsflächen	32
12.5	Flächen für Versorgungsanlagen	32
12.6	Versickerung von Niederschlagswasser	33
12.7	Flächen o. Maßnahmen zum Schutz u. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	33
12.8	Immissionsschutz	33
12.9	Grünordnersiche Festsetzungen	34
13	Örtliche Bauvorschriften	34
13.1	Dachformen und Dachbegrünung	34
13.2	Fassadenbegrünung	35
13.3	Begrünung von Stellplatzanlagen	35
13.4	Einfriedungen	35
13.5	Werbeanlagen	35
14	Flächenbilanz	36
Anlage A-I: Hinweise		37
Anlage A-II: Pflanzempfehlungen		38



## I EINLEITUNG

### 1 Veranlassung

Der Bebauungsplan „Westvorstadt 2“ hat das Ziel, eine derzeit brachliegende Fläche sowie bestehende Gebäude im Stadtgebiet von Taucha durch urbane Gebietsflächen zu revitalisieren und eine städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Damit soll eine zukunftsfähige Nutzung gewährleistet werden. Die Stadt Taucha, im Landkreis Nordsachsen, besitzt hierbei die Planungshoheit.

Die zu entwickelnde Fläche umfasst 1,06 Hektar. Das Konzept orientiert sich an der Schaffung eines durchmischten Quartiers mit kurzen Wegen, um eine nachhaltige, lebenswerte Stadtstruktur zu fördern. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zur Umsetzung des Ziels der Bundesregierung bei, den Flächenverbrauch durch Neuerschließungen zu reduzieren.

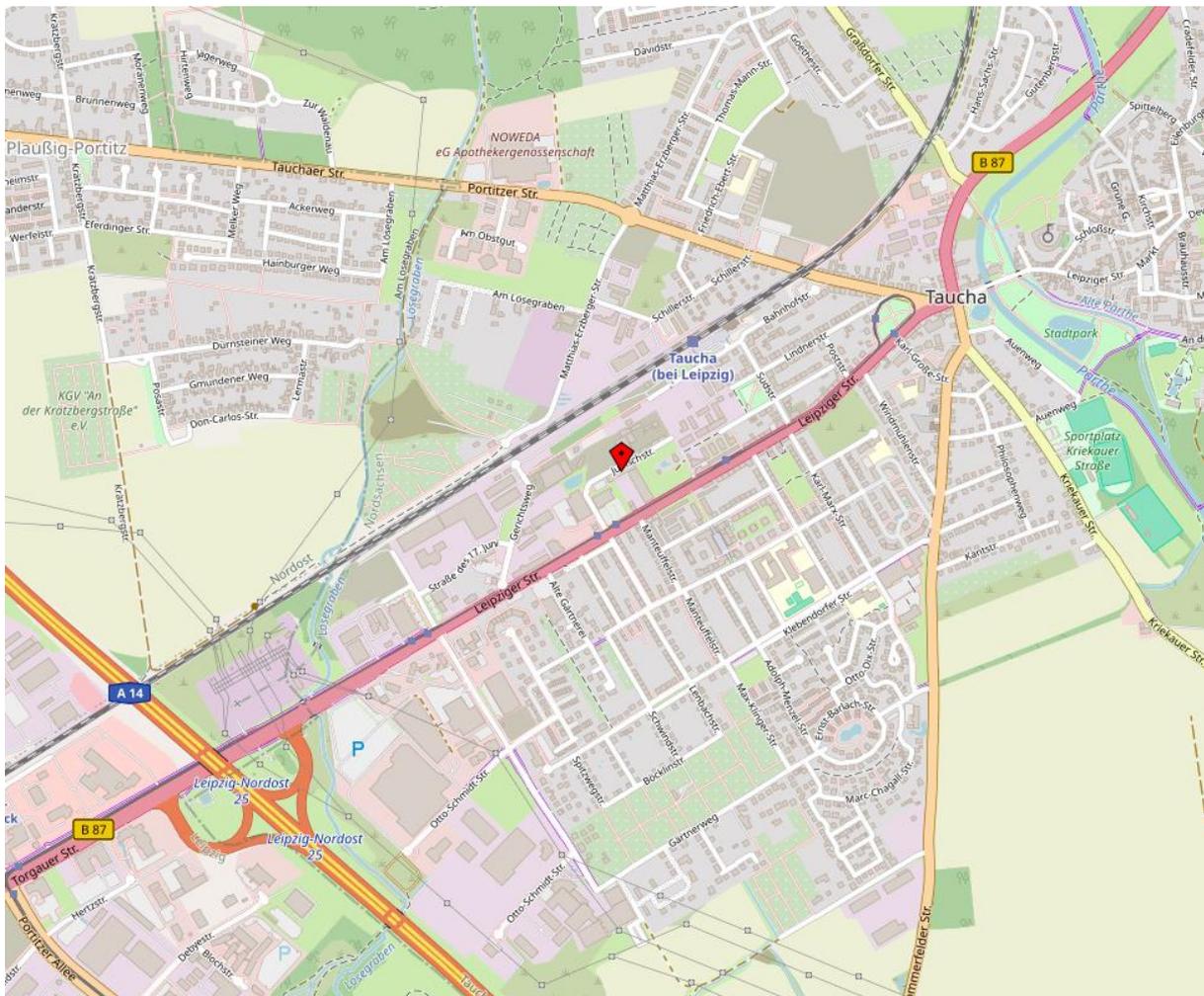


Abb. 1 Räumliche Lage des Plangebietes ohne Maßstab, Quelle: OpenStreetMap Deutschland, Markierung: Planquartier

### 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets Taucha, in der Gemarkung Taucha. Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt entfernt (siehe Abb. 1). Es hat eine Größe von ca. 1,06 ha und grenzt unmittelbar südlich an die Bahnstrecke der S-Bahn-Linie S4 Hoyerswerda-Falkenberg-Torgau-Leipzig-Markkleeberg-Gaschwitz der S-Bahn Mitteldeutschland. Das Umfeld des Plangebietes ist im Süden und Osten durch Wohnbauflächen geprägt. Im Westen und Südwesten sind gewerbliche Bauflächen zu finden.



Das Plangebiet wird umgrenzt

- » im Norden: Freiligrathstraße Flurstücke 764/5, 740/6, 740/4
- » im Osten: Freiligrathstraße westliche Grenze Flurstück 764/5, 764/3, 764,2, 740
- » im Süden: Flurstück 740 zur Leipziger Straße (B 87),
- » im Westen: Flurstücke 740, 740/4 zu den Gewerbehallen (K & K Automobil GmbH & Co. KG)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Abb. 2) beinhaltet die Flurstücke der

- » Gemarkung Taucha: 740, 740/4, 740/6, 764/2, 764/3, 764/5,

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Er umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebietes bedürfen.

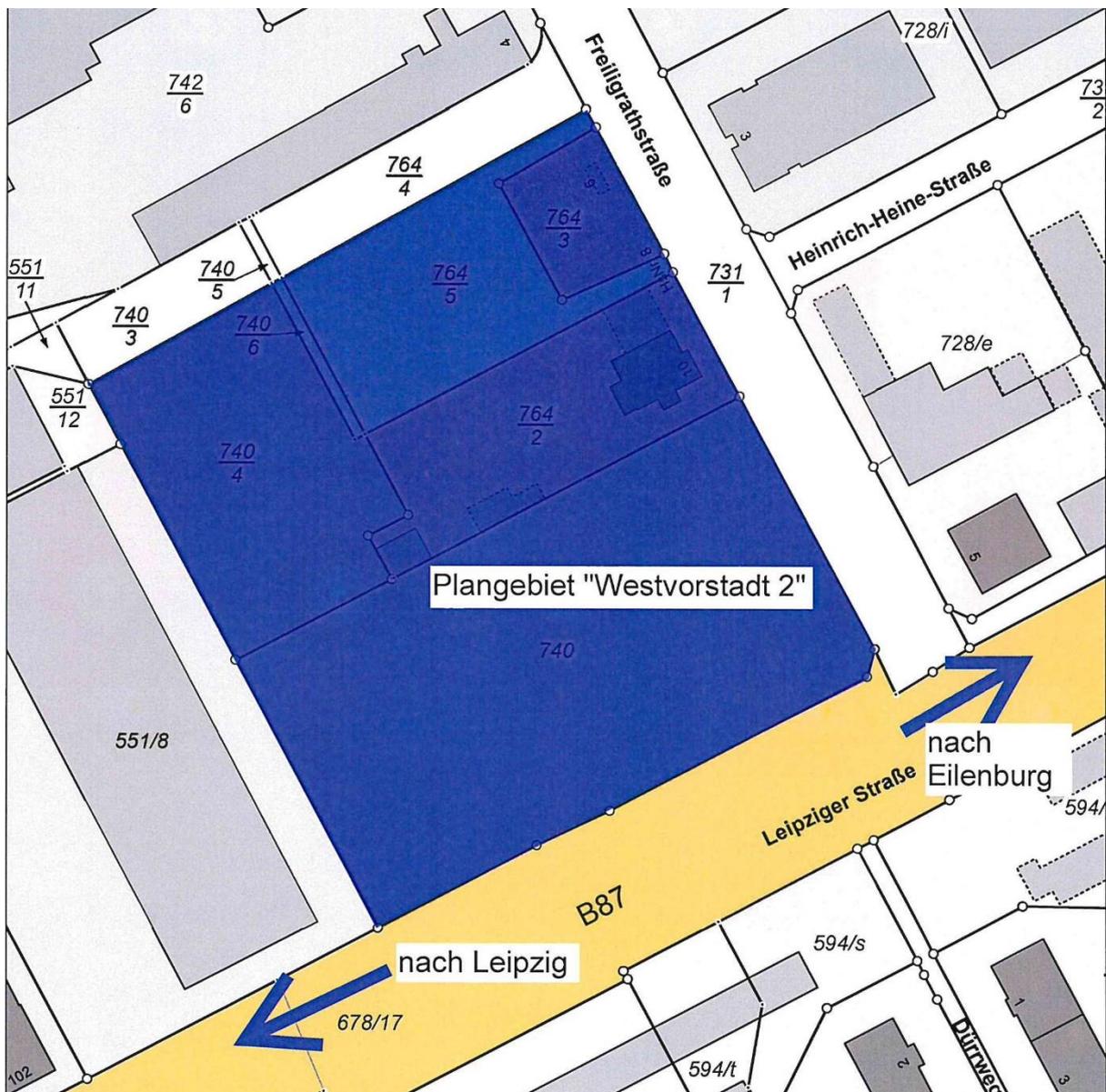


Abb. 2 Räumlicher Geltungsbereich ohne Maßstab, Quelle: ALKIS



### **3 PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS**

Durch die Stadt Taucha wurde für den Bereich der Westvorstadt ein Bauleitplanungsvorhaben auf den Weg gebracht. Dieses wurde unter dem Arbeitsnamen „B-Plan Nr. 67 Westvorstadt“ durch das Büro BjörnSEN Beratende Ingenieure durch die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs, einer Planzeichnung zum B-Plan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vorbereitet.

Bei der Erstellung des vorliegenden Entwurfes zum Teilbereich, wie unter Ziffer 2. beschrieben, der in den o.g. Unterlagen enthaltenen Fläche, wurden die darin formulierten Ziele der Stadt Taucha aufgenommen und weiterentwickelt. Es wurden die von der aktuellen Planung unveränderten Textbausteine und Festsetzungen übernommen.

Der Unterzeichner der Planunterlagen wurde durch die Sikan Projektentwicklung GmbH aus Halle (Saale) mit der Fortführung des B-Plan Verfahrens durch die Erstellung der erforderlichen Unterlagen für die veränderten räumlichen Geltungsbereiche beauftragt.

Durch die Stadt Taucha und dem LRA Nordsachsen wurde festgelegt, dass die bereits stattgefundenen Schritte der frühzeitigen Beteiligung für die hier vorliegende Teilplanung innerhalb des ursprünglichen Gebietes anerkannt wird und als nächste Schritt im verfahren die Offenlage durchgeführt werden kann. Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Unterlagen zum verfahren B-Plan Nr. 67b „Westvorstadt 2“ eingearbeitet.

### **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (BPL) sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten insbesondere folgende Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden:

- » Stärkung und Reaktivierung des zum Teil brachliegenden Quartiers bzw. Gebietes,
- » Schaffung von Wohn-/Gewerberaum inklusive der nötigen sozialen Folgeeinrichtungen,
- » verträgliche Einfügung der Neubebauung durch Anpassung an die Baustruktur des benachbarten Umfeldes,
- » Einbindung der grünordnerischen Erfordernisse im Stadtgebiet,
- » Beachtung der Belange der Wirtschaft, der Daseinsvorsorge, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Umwelt- und Artenschutzes.

Das vorliegende Planverfahren soll die Grundlage für eine bauliche und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung des Standortes schaffen und langfristig absichern durch die Festlegung eines Urbanen Gebietes. Dabei werden gleichzeitig Maßnahmen berücksichtigt, die den Schutz, die Sicherung, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleisten.

### **5 Verfahren**

Das Planverfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Verfahren zur Aufstellung des BPL wird im Regelverfahren gemäß §§ 2-6 BauGB mit Begründung, Umweltbericht, Öffentlichkeitsbeteiligung und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.



Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 für ein Gewerbe- und Mischgebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss, Beschlussnummer 2022/037).

Der Beschluss wurde im Anschluss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt „Tauchaer Stadtanzeiger“, 33. Jahrgang, Nr. 04, 1. April 2022).

Der Vorentwurf des BPL „Westvorstadt“ wurde am 17.10.2023 im Technischen Ausschuss der Stadt Taucha vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 1 BauGB hat in der Zeit zwischen 15.11.2023 bis 20.12.2023 stattgefunden und darf gemäß Abstimmung der Stadt Taucha und dem LRA Nordsachsen für den Teilbereich übernommen werden.

Das Verfahren wurde in der Folge kleinteilige Teilflächen aufgeteilt um die Planungserfordernisse differenzierter und für die Beteiligten schneller umsetzen zu können. Hier wird der beschriebene Teilbereich 2 planerisch fortgeführt.

## II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 6 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

#### 6.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitplanverfahren unterliegen der Verpflichtung, sich an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu orientieren. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 legt in diesem Zusammenhang landesweit bedeutsame Vorgaben fest. Diese umfassen **Ziele** als verbindliche Vorschriften und **Grundsätze**, die allgemeine Leitlinien für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums darstellen.

Mit Inkrafttreten der novellierten Fassung des Landesentwicklungsplans Sachsen am 31. August 2013 wurde die Stadt Taucha als Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie liegt zudem entlang der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Eilenburg–Torgau–Frankfurt (Oder)–Cottbus.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

#### Kap. 1.2 Raumkategorien

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Dazu sollen

- » Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- » durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,



- » die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- » die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

#### Kap. 1.5 Verbindungs- und Entwicklungsachsen

Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.

#### Kap. 2.2 Siedlungsentwicklung

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, [...] -brachen sowie nichtmehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist [...]. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

#### Kap. 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- » das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, [...]
- » Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- » eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- » die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- » beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen für Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

#### Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...]

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

## 6.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Westsachsen 2008 trat am 25. Juli 2008 in Kraft. Nach der Veröffentlichung des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 am 31. August 2013 wurden die regionalen Planungsverbände verpflichtet, ihre Regionalpläne an die neuen Ziele und Grundsätze anzupassen. Dieser Anpassungsprozess wurde abgeschlossen, und der Regionalplan Leipzig-Westsachsen ist seit dem 16. Dezember 2021, nach Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger des sächsischen Amtsblatts, rechtsverbindlich.

Darstellung in der Raumnutzungskarte:



- » Stadt Taucha als Grundzentrum,
- » Gemeindegebiet als Verdichtungsraum, zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern und grundzentraler Verflechtungsbereich,
- » Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse.

Folgende überfachliche Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind zu nennen:

Z 1.3.7 Grundzentren der Planungsregion Leipzig-West Sachsen sind

- » die Städte und Gemeinden [...] Taucha [...].

Z 1.3.8 Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Z 1.3.11 Die Grundzentren [...] Taucha [...] sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.

Z 2.2.1.5 Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Z 2.2.1.6 Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

### **6.3 Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)**

Die Stadt Taucha verfügt über ein InSEK, in welchem auf die Nachnutzung von Brachen, den Ausbau gewerblicher Flächen und Konsolidierung im Wohnungsmarkt verwiesen wird. Es wurde im Jahr 2021 erarbeitet.

### **6.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha**

Zeitgleich mit der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (InSEK, siehe Kap. 6.3) wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtzentrum von Taucha entwickelt. Diese parallele Bearbeitung ermöglichte eine zielgerichtete und abgestimmte Ausarbeitung beider Konzepte.

Das Stadtzentrum bildet naturgemäß den zentralen Entwicklungsfokus mit einem hohen Potenzial für eine positive städtebauliche Entwicklung. Im InSEK wird dieses Gebiet daher als vorrangiger Interventionsschwerpunkt definiert. Die Untersuchung verfolgt das Ziel, bestehende städtebauliche Problemfelder zu identifizieren und Lösungsansätze zur Überwindung dieser Herausforderungen aufzuzeigen. Dabei werden auch zukunftsorientierte, nachhaltige Entwicklungsziele formuliert, die eine langfristige Perspektive eröffnen.

### **6.5 Flächennutzungsplan der Stadt Taucha**

Die Stadt Taucha verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP), dessen aktuelle Fassung als 2. Änderung am 12. Mai 2008 genehmigt und am 1. April 2008 offiziell bekannt gemacht wurde. Aktuell befindet sich die 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde am 15. Mai bis 14. Juni 2024 die sechste öffentliche Auslegung durchgeführt.



Das betrachtete Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die im geplanten Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Nutzungen weicht jedoch von diesen Vorgaben ab, da der vorgeschlagene Gebietstyp Gewerbe nicht vollständig mit der tatsächlich entwickelbaren Flächennutzung übereinstimmt.

Angesichts der laufenden 3. Änderung des FNP bietet sich die Möglichkeit, die geplanten Änderungen und die angestrebte Umstrukturierung des Gebietes in den übergeordneten Plan zu integrieren.

## 7 Beschreibung des Plangebietes

### 7.1 Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzungen, verkehrliche Erschließung

Das 1,01 ha große Plangebiet wird aktuell nicht genutzt. Nach dem Abriss bestehender Gebäude hat sich Pionier- und Sukzessionsvegetation ausgebreitet. Die umliegende Bebauung ist geschlossen, und eine Neustrukturierung des Plangebietes würde die Brachfläche integrieren und das Quartiersbild abrunden.

Das Gelände ist nahezu eben auf 127,5 m ü. NHN und liegt im Naturraum „Leipziger Land“. Charakteristisch für diesen Raum sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die dünne Sandlößdecke, zunehmende Niederschläge von Nordwest nach Südost sowie eine heterogene Bodenzusammensetzung.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privater Hand. Sie teilen sich wie folgt auf:

» Privates Eigentum: 740/4, 740/6, 764/5, 764/3, 764/2, 740,.

Das Plangebiet wird von der Leipziger Straße bzw. Bundesstraße 87 (B 87) im Süden verkehrlich erschlossen. Die Freiligrathstraße, welche im Norden des Geltungsbereiches in die parallel zur Bahntrasse verlaufende Weststraße übergeht, grenzt das Gebiet nach Osten ab. Die Jubischstraße schließt den nördlichen Grenzverlauf des Plangebietes ab. Nach Westen wird das Plangebiet vom gewerblich genutzten Gelände des Flurstücks 551/8 und 551/12 begrenzt.

Die Bahnhofstraße ist eine Sackgasse und endet vor der Portitzer Straße. Für Radfahrer und Fußgänger ist die Verbindung zur Portitzer Straße offen. Über die Bahnhofstraße sind die Radrouten nach Schkeuditz, Naunhof und Taucha-Zentrum ausgewiesen. Zwischen der Weststraße und den Anlagen der Deutschen Bahn befindet sich nördlich der Straße der Busbahnhof Taucha. Unter den Gleisen verbindet ein Fußweg die Gebiete nördlich der Gleise mit den südlichen.

Im südwestlichen Teil schließt verkehrlich die Jubischstraße an die Freiligrathstraße an. Die Jubischstraße verbindet weiterführend zurück auf die B 87 / Leipziger Straße.

Die Freiligrathstraße sowie Weststraße sind qualitativ in einem guten Zustand. Zur technischen Erschließung kann derzeit noch keine hinreichende Aussage gemacht werden. Bisher liegen Aussagen zur Erneuerung des Mischwasserkanals, der Einleitung von Niederschlagswasser sowie zur Trinkwasserversorgung vor (siehe Kap. 8.3). Es ist die Schmutzwasserentsorgung, die Gas- sowie Elektroenergieversorgung, die Telekommunikation sowie die Bereitstellung von Löschwasser aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes gegeben.

Taucha ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und profitiert von mehreren Verkehrsmitteln:

1. **Straßenbahn:** Die Linie 3 der Leipziger Verkehrsbetriebe verbindet Taucha direkt mit Leipzig und hat im Süden des Gebietes eine Tramhaltestelle, „Freiligrathstraße“. Dies macht die



Stadt besonders für Pendler attraktiv, da die Straßenbahn einen zuverlässigen und schnellen Zugang zur Leipziger Innenstadt bietet

2. **S-Bahn:** Der Bahnhof Taucha liegt an der S-Bahn-Linie S4 „Hoyerswerda-Falkenberg-Torgau-Leipzig-Markkleeberg-Gaschwitz“ im Norden des Plangebietes und bildet die Verbindungen nach Leipzig und umliegende Regionen wie Eilenburg ab. Diese Strecke ist Teil des Mitteldeutschen S-Bahn-Netzes, was eine hohe Taktfrequenz und moderne Züge garantiert
3. **Busverbindungen:** Mehrere Buslinien bieten zusätzliche Anbindungen an die Nachbarorte sowie an weiter entfernte Ziele. Der Busbahnhof liegt im Norden des Plangebietes in fußläufiger Entfernung. Die Verbindung ist insbesondere durch PlusBus- und TaktBus-Linien gestärkt, die eine gute Abstimmung auf andere Verkehrsmittel sicherstellen. Insgesamt zeichnet sich Taucha durch eine vielseitige und zuverlässige ÖPNV-Infrastruktur aus, die sowohl den innerörtlichen Verkehr als auch die Anbindung an größere Städte wie Leipzig abdeckt. Es sind folgende Linien nutzbar: Linie 81 zu Nachbarorten, 173, 175, 176 im Stadtgebiet und Umgebung, sowie 195, 197, 215 mit überörtlicher Anbindung.

Hinsichtlich der bestehenden Nutzungsarten teilt sich das Plangebiet wie folgt auf.

Plangebiet:

- » Wohnbebauung der Freiligrathstraße 10,
- » baureifgemachtes Baufeld unmittelbar an der B 87 bis zur Jubischstraße,

Das Plangebiet ist nicht von Altlasten betroffen.

## 7.2 Schutzgebiete und Wald nach SächsWaldG

Innerhalb des Plangebietes werden keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bereiche, §§ 23 bis 30 BNatSchG, berührt (siehe Abb. 6).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

## 8 Planinhalte

### 8.1 Nutzungsart und innere Gliederung

Unter Würdigung des im städtebaulichen Entwurf des Büro BjörnSEN erstellten Planungen wurde folgendes im Planquartier festgelegt:

Merkmal des Planquartieres ist das Bestandsgrundstück, welches sich mittig vom östlichen Rand des Teilgebiets bis zur Mitte des Gesamtquartiers hineinstreckt. Es handelt sich hierbei um einen Wohnungsbau mit dazugehörigen Nebenanlagen. Die geplanten Neubauten „schmiegen“ sich riegelartig um den Bestand, ohne für ihn ein Störfaktor zu sein.

Im vorderen Riegelbau ist eine Gewerbeimmobilie geplant mit Handels-/Büro- und Verwaltungsflächen sowie Tagespflege, Arztpraxen, Stellplätzen und damit die Schaffung eines urbanen Gebietes. Die Fläche im Erdgeschoss könnte auch von einem Non-Food Filialisten betrieben werden.



Entlang der Leipziger Straße sind aufgrund der Lärmemissionen keine Wohnnutzungen vorgesehen. Dafür jedoch im rückwärtigen L-Riegel. Hier sind keine Einfamilienhäuser geplant, sondern ein mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (3-4 Geschosse) mit flexiblen Grundrissen, welche für das ambulante Wohnen oder Service-Wohnen genutzt werden könnten. Ziel sollte ein barrierefreier Umgang sein. Die Lage als Mietwohnungsbau besticht vor allem durch die gute Anbindung zum ÖPNV (Zug und Tram).

Die Neubauten sollen mit Flachdächern ausgebaut werden. Aus diesem Grund sind Gründächer oder Solardächer aus kleinklimatischen Gründen sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzusehen.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

### **8.2.1 Trinkwasserversorgung**

Die Stadt ist vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Für die Kernstadt ist die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (LWW) zuständig. Im Plangebiet bedarf es lediglich der Hausanschlüsse.

### **8.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Durch die Leipziger Wasserwerke (LWW) wurde der bestehende Mischwasserkanal erneuert. Es bedarf im Plangebiet lediglich der Hausanschlüsse.

### **8.2.3 Niederschlagswasser**

Die neuen Bebauungen des Grundstücks sind dazu aufgerufen das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, da keine Einleitmengen durch die Leipziger Wasserwerke zur Verfügung gestellt werden können, bzw. nur als geringe, zeitverzögerte Abgabe mit einer ausreichenden Rückhaltung gesichert werden kann.

## **8.3 Immissionsschutz**

Im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des Plangebietes und im B-Plan-Gebiet selbst vorzunehmen. Der Bericht ist Bestandteil der Planunterlagen und seine Ergebnisse in den Planungen berücksichtigt. Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Für die Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren 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).

Die Vorgehensweise stellt sich wie folgt dar:

- » Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung
- » 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 im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

**Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67b „Westvorstadt 2“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Taucha am 10.03.2022 beschlossen. Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 67b wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, die erste Stufe der Beteiligung ist abgeschlossen.

Das Plangebiet ist im Westen der Stadt Taucha gelegen und erstreckt sich von der Leipziger Straße im Südosten bis zur Jubischstraße im Nordwesten. Das 1,1 ha große Plangebiet wird überwiegend derzeit nicht genutzt, es beherbergt eine bestehende Wohnnutzung.

Ziel des Bebauungsplans ist die Reaktivierung und Stärkung des teilweise brachliegenden Quartiers. Mit der städtebaulichen Neuordnung wird die Grundlage für eine zukunftsfähige Nutzung geschaffen. Für das Plangebiet wird die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers angestrebt. Durch die Einteilung der Fläche in Urbanes Gebiet wird die Innenstadtlage nachverdichtet. Mit der Reaktivierung der 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 Urbane Gebiete
- b) der Grundflächenzahl (RGZ) von 0,8 in den Urbanen Gebieten
- c) zur Geschossigkeit,

## 9.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Folgenden werden die wesentlichen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan relevant sind, dargestellt.

### 9.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

#### a) Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten (Special Protected Areas – SPA). Der nächste SPA, der „Leipziger Auwald“, liegt etwa 8 km entfernt, während das SPA „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ in einer Entfernung von etwa 10 km liegt. Aufgrund der erheblichen Distanzen sind funktionale Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet nicht zu erwarten.

#### b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das westlich gelegene FFH-Gebiet (SCI) Nr. 212 „Partheaue“ (DE 4540 301) befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 Metern. Durch die städtische Bebauung und die stark frequentierten Straßen, die das Plangebiet vom Schutzgebiet trennen, können Beeinträchtigungen des Schutzgebiets 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 600 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 Biotopie

Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotopie im Plangebiet festgestellt.

### 9.2.2 Regionalplan

In der Karte 14 „Raumnutzung“ des Regionalplans Westsachsen 2021 werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Plans 67b „Westvorstadt 2“ ist weder in einem Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, einem Regionalem Grünzug noch anderen bewertungsrelevanten Gebieten gelegen.

### 9.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ein eigenständiger Landschaftsplan existiert für die Stadt Taucha nicht. Für landschaftsplanerische Aussagen und Zielstellungen gilt der Flächennutzungsplan (1996) und die 2. Änderung (2008).

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche eingetragen. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich derzeit im Verfahren befindet, ist die Fläche des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan 67b „Westvorstadt 2“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 9.2.4 Grünordnungsplan

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan (Terra IN 2023) erstellt, der die ökologische Basis für die Planung bildet und eine wichtige Grundlage für die Berücksichtigung umweltbezogener Belange darstellt. Der Grünordnungsplan verfolgt das Ziel, den bestehenden, ökologisch wertvollen Vegetationsbestand im Plangebiet zu schützen und langfristig zu sichern. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines zusammenhängenden Netzes aus Vegetationsflächen angestrebt, um die Biodiversität zu fördern und wertvolle Lebensräume zu schaffen. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, die eine ressourcenschonende Nutzung und Versickerung vor Ort ermöglicht. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt darauf, ökologische und funktionale Zielsetzungen miteinander in Einklang zu bringen, um Synergien zwischen Umwelt- und Nutzungsanforderungen zu erzielen.



### 9.2.5 Eingriffsregelung

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

### 9.2.6 Artenschutz

Angesichts der zahlreichen und intensiven Störungen im Gebiet und auf den angrenzenden Flächen, wie etwa durch Lärm, Bewegungen und Erschütterungen, wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtlich relevante Arten in diesem Bereich nicht vorkommen. Folglich ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Zu diesem Ergebnis liegt ein 5-seitiger Bericht des Büros Lasius vor, der diesem Dokument als Anlage beigelegt ist.

### 9.2.7 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

In diesem Fall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer möglichen Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die durchgeführten Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass solche Auswirkungen eintreten könnten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben zeigen keine besondere Empfindlichkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB. Daher sind keine weiteren Untersuchungen oder Ausführungen zu diesem Aspekt erforderlich.

### 9.2.8 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 08.10.2024.
- » Lasius Büro für Ökologie, Umweltbüro in Bad Lauchstädt: Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 11.08.2021.

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 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 vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist)
- » Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der



Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGB I 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

### 9.2.9 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der 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	Keine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	Flächenbilanz
Boden	Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Böden	Flächenbilanz, Auswertung Bodenkarte
Wasser	Verringerung der Versickerung durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	Oberflächenwasserbewirtschaftung
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 Nutzungstypen (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 Verkehrslärm	Schallimmissionsprognose
Menschen / Gewerbelärm	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Gewerbelärm	Schallimmissionsprognose
Menschen/ Erholungsnutzung	Weiterhin wenig naturgebundene Freizeit-/Erholungsnutzung möglich	Keine weiteren Ermittlungen
Biologische Vielfalt	Keine Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten betroffen-	Keine weiteren Ermittlungen

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

Im Folgenden werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Eingriffe sind aufgrund der Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) bereits zulässig.

#### 9.3.1 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 Ortsbegehungen ermittelt. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt und erschlossen. Einige vormals in der Umgebung gewerblich genutzte Bereiche liegen brach. Das Plangebiet ist von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 1,06 ha. Das Plangebiet ist nahe zu eben. Die Höhen liegen bei etwa 127,5 m ü. NHN.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

	Bestand			Planung		
<b>Versiegelte Flächen</b>	1.447,00	m <sup>2</sup>	14%	4.322,00	m <sup>2</sup>	41%
Gebäude, versiegelte Fläche / überbaubare Grundstücksfläche	397,00	m <sup>2</sup>		3.272,00	m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	450,00	m <sup>2</sup>		450,00	m <sup>2</sup>	
<b>Vegetationsflächen</b>	9.163,00	m <sup>2</sup>	86%	6.288,00	m <sup>2</sup>	59%
Ruederalfluren	8.238,00	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	
Gärten, Rasen	925,00	m <sup>2</sup>		4.908,00	m <sup>2</sup>	
wasserdurchlässig befestigte Flächen	0,00	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		m <sup>2</sup>		1.380,00	m <sup>2</sup>	
<b>Summen</b>	<b>10.010,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>10.010,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Gegenüberstellung von vorhandener und durch den B-Plan ermöglichter Nutzung

Durch die geplante Umsetzung erhöht sich der Versiegelungsgrad von derzeit 14 % auf 41 %. Im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung gemäß § 34 BauGB, die eine Überbauung von bis zu 80 % erlaubt, bleibt der Versiegelungsgrad jedoch deutlich geringer. Eine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche erfolgt nicht, da sich die Fläche innerhalb des Innenbereichs befindet. Zudem wird durch die Reaktivierung vormals gewerblich genutzter Flächen dem Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie entsprochen, die eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf unter 30 Hektar pro Tag bis 2030 vorsieht („30-Hektar-Ziel“).

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

Nachteilige Auswirkungen auf den Belang „Fläche“ werden durch die Nutzung bereits bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen vermieden. Da der Versiegelungsgrad im Vergleich zur zulässigen Nutzung nicht steigt und keine Erweiterung der Siedlungs- oder Verkehrsfläche erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf diesen Belang zu erwarten.

#### 9.3.2 Boden Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Aufgrund der lang andauernden intensiven gewerblichen Nutzung des Gebiets ist nicht mit dem Vorkommen natürlicher Böden zu rechnen, sondern mit flächigen Bodenabtragungen, flächigen Aufschüttungen, möglicherweise auch mit Beimengungen und Verdichtungen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des DI Andreas Müller mit seinen Anlagen zu Bohrprofilen und Angaben der Sickerfähigkeit als Anlage dem B-Plan bei. Besondere Standorteigenschaften sind für das Plangebiet nicht benannt.



### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung führt bei maximaler Nutzung der Festsetzungen zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads von 14 % auf rund 41 %. Die neu versiegelten Böden sind stark anthropogen beeinflusst und vorbelastet. Mit der Neuversiegelung und dem Abtrag des Bodens gehen die bisher noch vorhandenen Bodenfunktionen vollständig verloren. Auch angrenzende Flächen sind durch Bauarbeiten wie Abgrabungen, Umlagerungen und Verdichtungen betroffen, was zu temporären Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führt. Nach Abschluss der Bautätigkeiten können diese Funktionen teilweise wiederhergestellt werden. Dennoch bleibt der Versiegelungsgrad im Rahmen der zulässigen Nutzung, die eine Überbauung von bis zu 80 % im gesamten Gebiet erlaubt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen zielen auf die Begrenzung der Neuversiegelungen auf das notwendige Maß.**

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

- » Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen der GRZ
- » Gärtnerische Bewirtschaftung der privaten Grundstücksflächen

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**

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Es liegen bislang keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. (Siehe Baugrunduntersuchung in der Anlage)

## **9.3.3 Wasser**

### **Grundwasser/Niederschlagswasser**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwassereinflussbereich der Parthe. Außerdem ist es nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets gelegen.

Konkrete Angaben zum Grundwasser im Plangebiet (Lage und Geschüttheit des Grundwasserleiters, Fließrichtung des Grundwassers) liegen derzeit nicht vor. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine konkrete Planung für das Gebiet als Anlage beigefügt und mit dem Versorger abgestimmt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird mit der Umsetzung der Planung von derzeit 14 % auf etwa 41 % ansteigen. Diese Zunahme führt dazu, dass die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und die Neubildung von Grundwasser auf den betroffenen Flächen erheblich eingeschränkt oder vollständig verhindert werden. Um die daraus resultierenden negativen



Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren, wird ein Bündel konfliktmindernder Maßnahmen verfolgt.

Die Maßnahmen konzentrieren sich darauf, die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und den natürlichen Wasserkreislauf durch die Förderung von Versickerung und Verdunstung vor Ort zu unterstützen. Gleichzeitig sollen gezielte Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, zur Abwasserbehandlung und zur sparsamen Wassernutzung umgesetzt werden.

Ein zentrales Ziel der Planung ist es, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu halten. Hierzu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser gesammelt und möglichst wiederverwendet werden soll. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten, die eine schnelle Versickerung innerhalb der Grundstücksflächen nicht zulassen, wird das Wasser zunächst gespeichert, beispielsweise in Zisternen. Dieses gespeicherte Wasser kann in Trockenperioden für die Bewässerung von Vegetationsflächen genutzt werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, unterirdische Rigolen einzurichten, die das Wasser aufnehmen und allmählich versickern lassen. Eine weitere effektive Maßnahme stellt die Begrünung von Dachflächen dar, insbesondere in Form von Retentions Gründächern, die sowohl Wasser speichern als auch den Abfluss verzögern können. Dadurch wird das Niederschlagswasser nachhaltig im Plangebiet gehalten und nutzbar gemacht.

Im Vergleich zur derzeitigen Situation kommt es durch die Neuversiegelung zu nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Grundwasser, da die Versickerung eingeschränkt wird. Allerdings ergeben sich keine zusätzlichen negativen Effekte im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB, da die zulässige Versiegelung in diesem Innenbereich deutlich höher ausfallen könnte. Um anlagebedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern, sind die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen gezielt darauf ausgerichtet, diese Auswirkungen abzufedern.

- » Begrenzung der Bebauung durch Festsetzung der GRZ
- » Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf den Belang Wasser/Grundwasser vermieden 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 sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf diese zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt und genutzt, ohne Einleitung in die Parthe. Konfliktmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich, und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Belang Wasser/Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.



### 9.3.4 Klima

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Versiegelte Flächen und Gebäude nehmen einen geringen Flächenanteil im Plangebiet ein. Das Plangebiet ist umgeben von vegetationsarmen Gewerbeflächen und Verkehrsflächen. Der hohe Versiegelungsgrad, der mit einem geringen Anteil an Vegetation und natürlichen Flächen einhergeht, sowie die Vergrößerung der Oberflächen durch Gebäude – die sowohl die Strömung durch erhöhte Rauigkeit beeinträchtigen als auch zu Mehrfachreflexionen führen – tragen zusammen mit den Emissionen aus Verkehr, Industrie und Haushalten (anthropogener Wärmefluss) zur Entstehung städtischer Wärmeinseln bei. Im Vergleich zu dem weitgehend natürlichen und unbebauten Umland resultieren diese Faktoren im Sommer in höheren Temperaturen und bioklimatischen Belastungen (Stadtklimaanalyse Leipzig 2019)

Im Gegensatz dazu hat die Festlegung von Dachbegrünungen sowie die erforderliche Gestaltung von Freiflächen innerhalb des Plangebiets eine klimatisch ausgleichende Wirkung. Vegetationsflächen neigen dazu, sich weniger stark zu erwärmen als versiegelte Flächen, was dazu führt, dass kühlere Luftmassen aus diesen begrünten Bereichen in die angrenzenden bebauten Zonen strömen können, sobald die erwärmte Luft aufsteigt. Dieser Prozess fördert die Durchmischung der bodennahen Luftschichten und trägt somit zur Verdünnung von Luftschadstoffen bei, die in städtischen Gebieten häufig vorkommen. Darüber hinaus entstehen über den Vegetationsflächen Kalt- und Frischluftströme, die auch in die benachbarten stark versiegelten Bereiche gelangen und dort zur Abkühlung der Umgebung beitragen.

Die klimatische Situation sowohl auf regionaler als auch auf überregionaler Ebene wird durch Luftmassen geprägt, die überwiegend aus der Hauptwindrichtung, dem Südwesten, in das Plangebiet strömen. Allerdings wird der ungehinderte Austausch dieser Luftmassen durch die bestehende Bebauung im Plangebiet sowie in der umliegenden Umgebung erheblich beeinträchtigt. In Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades ist der Zustand des Schutzgutes Klima im Bestand als beeinträchtigt zu bewerten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bestehende Vegetationsflächen teilweise überbaut werden. Dies führt zu einer Verringerung des Anteils an klimawirksamen, vegetationsbestandenen Flächen. Darüber hinaus werden die neu geschaffenen versiegelten Flächen eine stärkere Erwärmung erfahren und Wärme speichern. Die Neuversiegelung wird voraussichtlich zu einer weiteren Erhöhung der Temperaturen im Lokalklima führen und den Wärmeinsel-Effekt verstärken. Allerdings werden die Installation von Gründächern auf den Gebäuden sowie die festgelegte Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet dazu beitragen, die negativen Auswirkungen zu mindern. Insgesamt werden die nachteiligen Effekte auf das Lokalklima als gering eingeschätzt, was auf die bereits bestehenden Vorbelastungen und die relativ kleine betroffene Fläche zurückzuführen ist. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, darunter die Begrenzung der Versiegelung, die Schaffung eines straßenbegleitenden Grünstreifens mit Baumanpflanzungen auf den Grundstücksflächen sowie die Festlegung von Begrünungen für die nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet.

Zur Vermeidung und Minderung für anlagebedingte Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- » Begrenzung der Neubebauung durch Festsetzungen von Baugrenzen und der GRZ



- » Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- » die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen sowie Wege sind in wasserdurchlässiger bzw. wasseraufnahmefähiger Bauweise zu befestigen
- » Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern
- » Begrünung von Stellplatzanlagen

Insgesamt werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, aufgrund des Erhalts der Vegetationsfläche im Norden und der Durchgrünung des Plangebiets (Anpflanzungen, Dachbegrünung).

### 9.3.5 Luft

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit keine Emissionsquellen für Schadstoffe z.B. durch Gewerbebetriebe oder Straßenverkehr. Es dringen aber verkehrsbedingte Schadstoffe von der stark befahrenen Leipziger Straße in das Plangebiet.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der Festlegung des Urbanen Gebiets innerhalb des definierten Geltungsbereichs ist nicht zu erwarten, dass es zu einem Anstieg der Schadstoffemissionen kommt, der durch zusätzlichen Straßenverkehr, den Energiebedarf sowie die Emissionen von Betrieben oder durch die Beheizung der Gebäude verursacht wird. Die Wahrscheinlichkeit nachteiliger Auswirkungen auf die Lufthygiene kann als äußerst gering eingeschätzt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Richtwerte, die in der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG festgelegt sind, an den vorgesehenen Wohnhäusern eingehalten werden. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Luftqualität in der Umgebung zu schützen und zu gewährleisten.

#### **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 weitgehende Freihaltung der Randbereiche zum Straßenraum und deren Bepflanzung zum Zwecke als Frischluftspender. 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
- » Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- » 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 neuester Technik.



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

### 9.3.6 Pflanzen

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Geltungsbereich (1,06 ha) finden sich zahlreiche unterschiedliche Nutzungen. Als Baufläche hergerichtete Flächen und Gebäude nehmen in dem Gewerbegebiet den größten Flächenanteil ein. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 14%.

Während der Kartierungen wurden keine höhlenreichen Einzelbäumen (gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG)) festgestellt, ihr Vorkommen ist gänzlich auszuschließen. Seltene oder schützenswerte Pflanzengesellschaften sind im Gebiet nicht bekannt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden Vegetationsflächen durch Gebäude, und private Verkehrsflächen ersetzt. Insbesondere betroffen sind Ruderalflächen auf bereits länger ungenutzten Grundstücken, die aber als Baufläche inzwischen hergerichtet wurden.

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

Es werden Festsetzungen für die gebäudenahen Bereiche (nicht überbaubare Grundstücksflächen) getroffen, so dass planungsrechtlich sichergestellt ist, dass die Vegetationsflächen in den Baugebieten struktur- und artenreich gestaltet und gepflegt werden.

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

- » Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- » Ausschluss von Schottergärten
- » Begrünung von Stellplatzanlagen

urch die festgelegten Maßnahmen ist es möglich, die negativen Auswirkungen, die durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf den Bereich der Pflanzen entstehen könnten, nahezu vollständig auszugleichen. Im Vergleich zur bereits genehmigten Nutzung im Innenbereich sind keine signifikanten nachteiligen Effekte auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### 9.3.7 Tiere

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In Anbetracht der intensiven gewerblichen Nutzung, die das Umfeld des Plangebiets prägt, sowie der damit einhergehenden Störungen, ist es unwahrscheinlich, dass artenschutzrechtlich relevante Tierarten in diesem Bereich vorkommen. Die vorherrschenden Bedingungen, die durch die gewerbliche Aktivität und die damit verbundenen Lärmemissionen und Störungen geprägt sind, schaffen ein Umfeld, das für viele empfindliche Arten nicht geeignet ist. Darüber hinaus sind die vorhandenen Vegetationsflächen relativ klein und fragmentiert, was die Ansiedlung und das Überleben solcher Arten zusätzlich erschwert.

Es liegen zudem keinerlei Hinweise oder Nachweise vor, die auf das Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tierarten hindeuten würden. Die Arten, die in diesem Gebiet anzutreffen sind, gehören überwiegend zu den sogenannten „Allerweltsarten“. Diese Arten zeichnen sich durch eine



hohe Störungsresistenz aus und sind in der Lage, sich flexibel an die gegebenen Umweltbedingungen anzupassen.

Für eine umfassende Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden detaillierte Informationen und Analysen im Bericht des Umweltbüros Lasius zusammengestellt, der als Anlage zu diesem Dokument beigefügt ist. Dieser Bericht bietet eine fundierte Grundlage für die Einschätzung der ökologischen Situation im Plangebiet und die damit verbundenen artenschutzrechtlichen Aspekte.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein baureifes Grundstück, auf dem keine Baumfällungen oder Beseitigung von Sträuchern, Hecken oder anderen Gehölzen oder Anpflanzungen erforderlich werden. Eine nachteilige Prognose ist nicht gegeben.

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

Durch die Festlegung von Gehölzanpflanzungen, Fassadenbegrünungen und der Gestaltung von Freiflächen werden künftig im direkten räumlichen Zusammenhang vielfältige Lebensräume für die genannten Vogelarten geschaffen. Aufgrund der Beschaffenheit der Bau- und Anlagemaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung der Anpflanzungsrichtlinien dauerhaft negative Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebüschbrütenden Vögeln hat. Daher ist der Nachweis einer Schädigung der lokalen Populationen dieser Arten nicht gegeben.

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

- » Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- » Dachbegrünung
- » Begrünung von Stellplatzanlagen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, um Verbotstatbestände auszuschließen. Dennoch sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

**Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung wählen:** Die verwendeten Leuchten sollten die Kriterien für insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen. Dazu gehören unter anderem Leuchtmittel, die nur gering erhitzen (z. B. LEDs), dicht schließende Leuchten, in denen Insekten nicht gefangen werden können, sowie Leuchtmittel mit einer insektenfreundlichen Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin.

**Vermeidung unerwünschter Lichtabstrahlungen:** Um Störungen durch Straßenlaternen zu minimieren, sollte die Anzahl und Höhe der Lampen möglichst gering gehalten werden. Der Abstrahlwinkel sollte so eingestellt sein, dass keine unerwünschten Lichtabstrahlungen entstehen.

**Vogelschlag an Glasflächen verhindern:** Um Vogelschlag zu vermeiden, sollten für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad verwendet werden. Alternativ können auf der gesamten Glasfläche kleine, sichtbare Folien angebracht oder die Glasfläche mit einer Rankgitterbegrünung kombiniert werden.



Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der Nutzung von Vegetationsflächen auf die Tierwelt verringert und vollständig ausgeglichen werden. Daher sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Schutz von Tieren zu erwarten.

### 9.3.8 Landschaft

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist ein kleiner Teilbereich der am längsten gewerblich genutzten Flächen der Stadt Taucha und ist den „urbanen Landschaften“ zuzuordnen (Regionalplan Leipzig-West-sachen 2020, Karte 7). Die Schließung von Betrieben hat zum Rückbau von Gebäuden und Anlagen geführt. Die brachliegenden Flächen (flächiger Brombeeraufwuchs) vermitteln einen verwahrlosten Eindruck.

Für die naturgebundene Erholungs- und Freizeitnutzung spielt der Teil des Plangebiets keine Rolle.

Das Plangebiet ist durch ein umgebendes Straßennetz sehr 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 und dem damit wieder definierten Straßenraum und Quartiersraum verbessern.

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

Die Begrünung des Quartiers wird durch die Gestaltung der Grundstücks- und Dachflächen realisiert. Besonders wichtig ist dabei die Begrünung der Grundstücksbereiche, die zur Straße hin ausgerichtet sind, wo auch Baum-pflanzungen vorgesehen sind. Die Grünstreifen zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen tragen maßgeblich zur Gestaltung der Straßenräume bei. In den Straßenabschnitten, in denen die Begrünung der straßenzugewandten Grundstücksflächen von großer Bedeutung ist, werden spezifische Vorgaben für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen festgelegt.

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

- » Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- » Dachbegrünung
- » Begrünung von Stellplatzanlagen

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Es sind keine erhebliche Verbesserungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### 9.3.9 Menschen / Verkehrslärm / Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschmissionen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebietes und im B-Plan-Gebiet wurde ein Schallgutachten erstellt #(GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau, 08.10.2024).

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### Gewerbelärm



Es ist zunächst der auf das Gebiet des B-Plans im weiteren Umfeld einwirkende als auch vom Gebiet ausgehende Gewerbelärm zu betrachten.

#### **Gewerbliche Vorlast (Immissionsvorbelastung im Bestand):**

- » Gewerbelärmemissionen der nördlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Gewerbefläche an der M.-Erzberger-Straße / Schillerstraße (gegenwärtig genutzt durch Remondis Sachsen, Körbisbau u.a.):
- » Gewerbelärmemissionen der südwestlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Gewerbeflächen am Gerichtsweg / Jubischstraße / Freiligrathstraße (gegenwärtig genutzt durch Autohaus Gegner, Kinderland Leipzig, Subway, ALDI, K&K Automobil GmbH & Co.KG, BSB Recycling UG, u.a.):
- » Gewerbelärmemissionen der nordöstlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Gewerbefläche an der Weststraße / Lindnerstraße (gegenwärtig genutzt durch „Mein Fischer“ Bekleidungsgeschäft, Zschämisch Buchbinderei u.a.):

Die Immissionswirkungen der Quellen im Gebiet sind nicht bekannt. Schalltechnische Untersuchungen liegen nicht vor.

#### **Verkehrslärm**

##### **Straßenverkehrslärm**

- » Straßenabschnitte der Leipziger Straße (B87), Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, 50 km/h Regelgeschwindigkeit für sämtliche KFZ
- » Erschließungsstraßen (Straßenabschnitte der Freiligrathstraße, der Jubischstraße,) PKW-Quell- und Zielverkehr mit geringen Schwerlastanteilen (Entsorgungsfahrzeuge), Fahrbahnoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, 50 km/h Regelgeschwindigkeit für sämtliche KFZ

##### **Schienenverkehrslärm**

- » Straßenbahn: Abschnitte der Straßenbahntrasse an der Leipziger Straße, genutzt durch Linie 3 der Leipziger Verkehrsbetriebe)

#### **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 Berechnungen zur „Gewerbe Gesamtlast“ zeigen, dass an allen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für „Urbane Gebiete“ eingehalten werden. Die Emissionen der gewerblichen Vorlasten und die festgelegten Lärm-Emissionskontingente sind somit ausreichend.

#### **Verkehrslärm**

Die Berechnungen zum „Verkehrslärm“ zeigen fast überall im Untersuchungsgebiet Überschreitungen der Richtwerte, besonders an den lärmzugewandten Fassaden. Daher sind Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, wie die Anordnung von Schlafbereichen zur lärmabgewandten Seite (architektonischer Selbstschutz) und die Verbesserung der Fassadenschalldämmung. Bauliche Maßnahmen an den Lärmquellen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll.



### **Gesamtlärm**

Die Berechnungen zum „Gesamtlärm“ ergeben Außenlärmpegel zwischen 58 und 77 dB(A), was den Lärmpegelbereichen II bis VI gemäß DIN 4109 entspricht. Für das Teilgebiet des B-Plans ist der Lärmpegelbereich III relevant, es sind notwendige Fassaden-Schalldämmungen ausgewiesen, die in den Festsetzungen des BPL berücksichtigt werden

### **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 – Maßes zu realisieren.
- » im Plangebiet MU sind zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (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/ Verkehrslärm vermieden werden. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange Menschen/Verkehrslärm und Menschen/Gewerbelärm zu erwarten.

### **9.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es geht im Folgenden ausschließlich um die umweltbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Dabei handelt es sich um Auswirkungen, die über Umweltmedien auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einzuwirken im Stand sind. Dies sind z.B. Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß SächsDSchG:

### **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 in angrenzenden Gebieten befindlichen denkmalgeschützten Gebäude werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

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

### **9.3.11 Biologische Vielfalt**

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Allgemeinen bezeichnet der Begriff „Biodiversität“ oder „biologische Vielfalt“ die komplexe und vielschichtige Vielfalt des Lebens auf unserem Planeten. Diese umfasst nicht nur die unterschiedlichen Lebensräume, in denen Organismen leben, sondern auch die Vielfalt der Arten, die in diesen Lebensräumen vorkommen, sowie die genetische Vielfalt innerhalb dieser Arten. Biodiversität ist somit ein Maß für die Variabilität des Lebens und die Wechselwirkungen, die



zwischen den verschiedenen Organismen und ihren Umgebungen bestehen. In diesem Kontext ist festzustellen, dass versiegelte Flächen, wie sie beispielsweise in städtischen Gebieten häufig vorkommen, eine stark reduzierte biologische Vielfalt aufweisen. Diese Flächen, die durch Bauwerke, Straßen oder andere imperviable Oberflächen charakterisiert sind, bieten kaum Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Verlust von Lebensräumen und die damit einhergehende Isolation von Arten führen dazu, dass die Artenvielfalt in diesen Gebieten stark eingeschränkt ist. Im Gegensatz dazu zeigen Ruderalflächen und Gehölzbestände eine bemerkenswerte hohe biologische Vielfalt. Ruderalflächen sind Lebensräume, die oft durch Störungen entstehen, wie beispielsweise durch menschliche Aktivitäten oder natürliche Ereignisse. Diese Flächen weisen eine Vielzahl von Pflanzenarten auf, die sich an die oft wechselhaften Bedingungen anpassen können. Zudem tragen die unterschiedlichen Strukturen und Dichten des Bewuchses dazu bei, dass sich vielfältige mikroklimatische Bedingungen und Nischen ergeben, die einer Vielzahl von Organismen einen Lebensraum bieten. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt in Ruderalflächen und Gehölzbeständen von großer Bedeutung ist, um die ökologischen Funktionen und die Resilienz der Ökosysteme zu sichern. Daher ist es wichtig, solche Flächen zu schützen und ihre Entwicklung zu unterstützen, um die Biodiversität auch in urbanen und stark genutzten Landschaften zu fördern.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung der Planung gehen keine hochwertigen Biotoptypen wie Gehölzbestände und Ruderalflächen verloren. Der aktuelle Zustand der Flächen ist als baureifes Gelände einzustufen. Hier ist nicht mit einem 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:

- » Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- » Dachbegrünung
- » Begrünung von Stellplatzanlagen

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

#### **9.3.12 Wechselwirkungen**

Die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen diesen Gütern verstärkt werden. Zudem können durch Wirkungsverlagerungen Beeinträchtigungen entstehen. Insbesondere im Bereich des Boden-Wasserhaushalts sind Wechselwirkungen zu erwarten. Die Versiegelung von Böden und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen haben negative Auswirkungen auf die Bodenwasserverhältnisse sowie die Grundwasserneubildungsrate.

#### **9.3.13 Prognose bei Nicht-Umsetzung der Planung**

Die Prognose für den Umweltzustand im Fall einer Nicht-Durchführung der Planung geht davon aus, dass die aktuellen Nutzungen und die bestehende Vegetation unverändert bleiben. In den derzeit genutzten Bereichen sind demnach keine signifikanten Veränderungen des Naturhaushalts zu



erwarten. Im Gegensatz dazu ist im Bereich der Ruderalflächen mit einer fortschreitenden Sukzession zu rechnen, falls die Planung nicht umgesetzt wird.

#### **9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den alternativen Planungsmöglichkeiten sollte zunächst die sogenannte „Nullvariante“ geprüft werden, die den Verzicht auf die städtebauliche Neuordnung des Quartiers an diesem Standort umfasst. Um jedoch das Ziel des Bebauungsplans, die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit gemischter Nutzung, zu erreichen, ist dieser Standort notwendig. Zudem trägt die Reaktivierung der zuvor genutzten Flächen dazu bei, unbebaute Flächen im Umland der Stadt zu schonen. Daher wurde die „Nullvariante“ ausgeschlossen.

Der Gesamtplan wird in kleinere Teilbereiche untergliedert, die schneller umsetzbar sind und bereits konkrete Planungsvorhaben vorantreiben. Das Verkehrsnetz gliedert das Quartier in kleinere Flächeneinheiten, die erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Eine Zusammenlegung mehrerer kleinerer Grundstücke zur Entwicklung größerer Gewerbeflächen ist an diesem innerstädtischen Standort nicht gewünscht. Die bestehenden Zufahrten von Norden und Süden gewährleisten auch zukünftig die Erreichbarkeit der Grundstücke, weshalb grundlegende Änderungen des Straßennetzes nicht erforderlich sind; lediglich Ergänzungen sind notwendig.

Eine Reduzierung der Bebauungsdichte im Quartier könnte durch eine Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) erreicht werden. Um jedoch eine effektive Nutzung und Nachverdichtung des Innenbereichs zu fördern, wurde dieser Ansatz verworfen. Nach Abwägung der genannten Alternativen und unter Berücksichtigung des Ziels der Planung, Brachflächen zu reaktivieren, wird die aktuelle Planung fortgeführt.

#### **9.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Dies dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren (Nr. 3 b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Daher sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Es wird auf die gesetzliche Pflicht der Behörden hingewiesen, die Stadt zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Sollte es während der Umsetzung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

#### **9.6 Zusammenfassung**

Der vorliegende Plan hat zum Ziel, die notwendigen baurechtlichen Grundlagen zu schaffen, um die Entwicklung eines städtebaulich ansprechenden Quartiers zu fördern, das als „Urbanes Gebiet“ charakterisiert ist. Dieses Gebiet soll durch eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten geprägt sein, die sowohl Wohn- als auch Gewerbe- und Freizeitangebote umfassen. Im Zuge der Planung wird ein besonderes Augenmerk auf die Belange des Umweltschutzes gelegt, um sicherzustellen, dass die Umweltauforderungen umfassend berücksichtigt werden. Inhalt des Planes sind Festsetzungen

- » für Urbane Gebiete (insgesamt 1,01 ha)
- » der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im urbanen Gebiet



» zur Geschossigkeit,

Die fachlichen Grundlagen sowie die Ziele des Umweltschutzes, insbesondere die Erkenntnisse über Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), finden in der Planung Berücksichtigung. Die Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten sind derart groß, dass keine negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung, die in § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem BNatSchG festgelegt ist, ist in diesem Fall nicht anwendbar. Der Grund dafür liegt darin, dass das Plangebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt, was bedeutet, dass dort bereits eine Bebauung zulässig ist. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Bauvorhaben überschreiten nicht das bereits genehmigte Maß an Nutzung und Bebauung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine signifikanten Auswirkungen auf relevante Umweltbelange festgestellt. Dies betrifft Aspekte wie Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna, Menschen, Landschaft sowie kulturelle und sachliche Güter und die biologische Vielfalt. Im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht, das aufgrund der Lage im Innenbereich gegeben ist, wurden keine zusätzlichen Belastungen identifiziert.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten keine Schwierigkeiten auf, wie etwa technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. Die wesentlichen Merkmale der angewandten technischen Verfahren werden jeweils im Kontext des entsprechenden Sachverhalts erläutert.

Da im Rahmen der Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, erübrigen sich Maßnahmen zur Überwachung solcher Auswirkungen, was die Planung weiter vereinfacht und beschleunigt.

## **I II     Inhalte des Bebauungsplans**

### **10     Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 67b „Westvorstadt 2“ ist in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der

» Gemarkung Taucha: 740, 740/4, 740/6, 764/2, 764/3, 764/5, 740/3

### **11     Gliederung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

» Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO (MU),

### **12     Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]**

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als textliche Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes.



## **12.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a und 8 BauNVO]**

### 13.1.2 Urbane Gebiete MU [§ 6a BauNVO] zeichnerische Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als „Urbane Gebiete“ (MU) festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1

Im MU sind zulässig:

- » Wohngebäude,
- » Geschäfts- und Bürogebäude,
- » Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- » Sonstige Gewerbebetriebe,
- » Anlagen für Verwaltung,
- » Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Tiefgaragen, eingeschossig der baulichen Nutzung zugeordnet, mit Ein- und Ausfahrt,
- » der baulichen Nutzung zugeordnete Stellflächen als Nebenanlage,
- » der baulichen Nutzung zugeordnete sonstige Nebenanlagen, Wege und gärtnerisch gestaltete Freiflächen.

Von dem gemäß § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- » Anlagen für Kirche und Kultur,
- » Vergnügungsstätten,
- » Tankstellen, mit Ausnahme für Elektrofahrzeuge.
- » Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m §§ 16-19 BauNVO]**

### 12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) zeichnerische Festsetzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind zeichnerisch zulässige Grundflächenzahlen für das jeweilige Baugebiet festgesetzt, hier: GRZ 0,8.

Textliche Festsetzung 2

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch Terrassen, Abstellflächen für Fahrzeuge/-räder oder Müllbehälter, ist im MU zulässig.

### 12.2.2 Höhe baulicher Anlagen mit Bezugshöhe, Zahl der Vollgeschosse zeichnerische Festsetzung



Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximale Höhe bzw. die Geschossigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe) für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 3

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

### **12.3 Bauweise und Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

#### 12.3.1 Bauweise zeichnerische Festsetzung

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt,

hier: offene Bauweise.

#### Textliche Festsetzung 4

Im „Urbanen Gebiet“ MU sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, die geschlossene Fassadenlänge darf dabei bis 80 m reichen.

#### **12.3.2 Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] zeichnerische Festsetzung**

Die Baugrenze wird im „Urbanen Gebiet“ MU mit einem Abstand von umlaufend 3,0 m zum Geltungsbereich festgelegt.

#### Textliche Festsetzung 5

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,0 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist ausnahmsweise zulässig.

#### 13.3.3 Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] Textliche Festsetzung 6

Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat in Ost-West Richtung zu verlaufen.

### **12.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

#### Textliche Festsetzung 7

Die erforderlichen nichtöffentlichen Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Baugebiets können unter Beachtung eines Mindestabstandes von Kreuzungsbereichen von 12,0 m ab dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien frei angeordnet werden.

#### Textliche Festsetzung 8

Die Sichtfelder von Einmündungen dürfen durch über 0,80 m hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune, Hecken, Sträucher etc. nicht eingeschränkt werden. Die Wuchshöhe ist dauerhaft auf max. 0,80 m zu begrenzen.

### **12.5 Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]**

#### Zeichnerische Festsetzung

Die Versorgungsflächen werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

» Gas



## 12.6 Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

### Textliche Festsetzung 9

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, zurückzuhalten und wirksam auf dem Baugrundstück gemäß anliegendem Versickerungskonzept oder einer Anlage gleicher Funktion zu versickern. Die Anlage ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus bleibt mit seinen Anlagen im Bestand erhalten.

## 12.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

### Textliche Festsetzung 10

Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann oder an deren Rändern gesammelt wird.

## 12.8 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB]

### Textliche Festsetzung 11

Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Beiblatt 1 zur DIN18005 Teil 1) einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe-Anlagen ist unzulässig.

### Textliche Festsetzung 12

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß . Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß  $R'_{res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren. Die  $K_{AL}$  – Korrektur ist bei anhängigen Bauakustischen Nachweisen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80

Baufeld	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierenden Schalldämm- Maß des Außenbauteils $R'_{wres}$ [dB]	
		Wohnräume	Bürräume
MU	III	30 - 46	30 - 41

Die Angaben zur Fassaden-Schalldämmung beziehen sich auf geschlossene Fenster.



### Textliche Festsetzung 13

In Wohnnutzungen, die im Baufeld MU gelegen sind, sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bevorzugt zur jeweils lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Wenn eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist und die Richtwerte durch Lärmimmissionen überschritten werden, ist passiver Schallschutz, laut der in der Festsetzung in Kap. 12.10 textliche Festsetzung 12 genannten Werte, vorzusehen.

In Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch gemäß VDI 2719 sind bei Bedarf Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die die oben genannten Schallschutzanforderungen erfüllen. Die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/Belüftungseinrichtung“ sollen den ausgewiesenen Schallschutzklassen entsprechen.

## **12.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**

#### Begründung der privaten Grundstücksflächen

##### Textliche Festsetzung 14.1 Gehölzanzpflanzungen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens ein Strauch pro m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.

##### Textliche Festsetzung 14.2

Der 3,0 m Bereich zwischen Begrenzungslinie des Geltungsbereiches und Baugrenze ist zu begrünen und darf nicht mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien (sogenannte Kies- bzw. Schottergärten) gestaltet werden. Ausnahmen bilden Stellplatz-, Carport-, und Garagenzufahrten sowie Hauszugangswege.

## **13 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

### **13.1 Dachformen und Dachbegrünung**

#### Textliche Festsetzung 15

Die Dachformen werden für das Baugebiet festgesetzt als Flachdach (FD) und geneigte Dächer als Sattel-/Pult-/Walmdach mit einer Neigung von bis zu 45°. Die Firsthöhe darf dabei die Oberkante der Geschossdecke über dem letzten Normalgeschoss um nicht mehr als 7,5 m überragen.

##### Textliche Festsetzung 15.1

Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### Textliche Festsetzung 15.2

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zulässig.



### **13.2 Fassadenbegrünung**

Textliche Festsetzung 16

Außenwandflächen ab einer Länge von 20.0 m und ab einer Höhe von 7 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

### **13.3 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Textliche Festsetzung 17

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen sind mit einem breiten, intensiv begrüntem Pflanzstreifen einzufassen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen ist dieser Pflanzstreifen allseitig mit einer Mindestbreite von 1,5 Metern zu versehen. Die Zufahrten sind davon ausgenommen. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Gehölzen durchgängig fachgerecht zu begrünen und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einer begrüntem Baumscheibe zu planen. Bei einer Stellplatzanlage von mehr als 20 Stellplätzen sind gegen Verdichtung geschützte begrünte Baumscheiben vorzusehen, die jeweils mindestens der Größe eines Stellplatzes entsprechen. Die erforderlichen Baumscheiben sind zwischen den Stellplätzen mit Regenwasserabfluss zu den Baumstandorten anzuordnen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **13.4 Einfriedungen**

Textliche Festsetzung 18.1

Einfriedungen sind nur als durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Dazu darf die Sockelhöhe bei Zäunen maximal 40 cm betragen. Zäune und Hecken zu öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen ab dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Textliche Festsetzung 18.2

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

### **13.5 Werbeanlagen**

Textliche Festsetzung 19

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zum Fenstersturz im ersten Obergeschoss zulässig. Dauerhafte, zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.



## 14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Urbanes Gebiete</b> [§ 6a BauNVO]	10.100	100
<b>Verkehrsflächen</b> [§ 9 Abs. 1 Nr. 11]	0	0
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	0	0
<b>Private Grünflächen</b> [§ 9 Abs. 1 Nr. 15]	0	0
<b>Summe Baugebiet</b>	10.100 m <sup>2</sup>	100 %

----- Ende der textlichen Festsetzungen -----



## Anlage A-I: Hinweise

### Hinweise

1. Zentren relevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln, davon ausgenommen ist der sogenannte „Tauchaer Laden“ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.
2. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginn Anzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
3. Für im Plangebiet befindliche Grundwassermessstellen bzw. Brunnen, sofern diese nicht mehr benötigt werden bzw. im Bereich zu bebauender Flächen liegen, ist ein fachgerechter Rückbau gemäß DVGW Arbeitsblatt W 135 [4] erforderlich. Rückbaukonzepte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
4. Für erforderliche Änderungen am Verkehrskonzept im Plangebiet und den angrenzenden Verkehrsräumen ist der jeweilige Lastenträger verantwortlich.



## Anlage A-II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

### Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercua robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum



<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>hedera helix</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
(Wilder Wein)	<i>Parthenocissus</i>	sonnig-halbschattig	selbstklimmend
	<i>quiquefolia</i>		
	„Engelmannii“		
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig-schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
(Schling-Knöterich)	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst