

Stadt Naunhof



LANDKREIS LEIPZIG

Vorzeitiger Bebauungsplan

„Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“

Begründung zum Entwurf

Mai 2020



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss	7
3.2	Frühzeitige Beteiligung	7
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Nachbargemeinden	8
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	11
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.2.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	13
4.2.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seepark“ – Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße	16
5	Städtebauliche Bestandssituation.....	16
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	16
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	16
5.3	Archäologie und Denkmalschutz.....	17
5.4	Natur und Landschaft	17
5.5	Wasser	17
5.6	Altlasten.....	18
5.7	Bergbau.....	18
5.8	Boden und Baugrund.....	18
5.9	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	18
5.10	Technische Infrastruktur	19
6	Planungskonzept	20
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	20
6.2	Planungsalternativen	21
6.2.1	Gesamtstädtisch.....	21
6.2.2	Innerhalb des Plangebietes	21
7	Begründung der Festsetzungen	22

7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	22
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	22
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	26
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
7.2.4	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	28
7.3	Verkehrerschließung.....	29
7.4	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	29
7.5	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB).....	30
7.6	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)	30
7.6.1	Wasserversorgung.....	30
7.6.2	Entwässerung.....	31
7.6.3	Energieversorgung	32
7.6.4	Telekommunikation.....	32
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	32
7.8	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)	32
7.9	Hinweise	33
8	Flächenbilanz.....	35
9	Planverwirklichung.....	35
10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	35
10.1	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	35
10.2	Belange der Bevölkerung.....	36
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	36
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	36
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	37
10.6	Belange des städtischen Haushalts	37
Teil II der Begründung Umweltbericht.....		38
1	Einleitung	38
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung.....	38
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	38
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	39
2.2	Schutzgut Mensch	39
2.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	40
2.4	Schutzgüter Boden / Fläche.....	41
2.5	Schutzgut Wasser.....	41

2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	41
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung).....	42
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	42
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	43
2.11	Weitere Schutzgebiete.....	43
2.12	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	43
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	43
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	45
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	45
4.2	Schutzgut Mensch	45
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	46
4.4	Schutzgüter Boden / Fläche.....	46
4.5	Schutzgüter Wasser und Klima / Luft	46
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	46
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
4.8	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen	46
4.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
4.10	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	47
5	Zusätzliche Angaben	47
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	47
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	48
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
5.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis.....	49

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Dezember 2019)

Anlage 2: Antrag zur Waldumwandlungserklärung (Stand: Mai 2020)

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Seepark“ - Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße der Stadt Naunhof, der seit 1993 rechtskräftig vorliegt. Darin wird für den hier betrachteten Bereich eine gewerbliche Nutzung mit Mischgebietscharakter festgesetzt.

Anlass zur Überplanung des Gebietes ist die Absicht eines Projektentwicklers, den an der Brandiser Straße bestehenden Verbrauchermarkt durch einen Neubau zu ersetzen und in diesem Zusammenhang die Verkaufsfläche von ca. 830 m² auf ca. 1.070 m² zu erhöhen. Mit der zeitgemäßen und kundenfreundlichen Gestaltung des Marktes wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich für die nördliche Kernstadt sowie peripherer Ortsteile zu sichern und zu verbessern.

Darüber hinaus wird durch die Stadt Naunhof durch die Einbeziehung weiterer Flächen in das Plangebiet beabsichtigt, die zentralen Versorgungsbereiche auch im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung zu schützen und zu entwickeln. Dazu ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu steuern. Grundlage dazu bildet das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. dessen Fortschreibung sowie die Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte [6].

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens tritt der Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ für seinen Geltungsbereich an Stelle des VE-Plans „Seepark“ - Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße.

2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Naunhof liegt ca. 20 km südöstlich von Leipzig im gleichnamigen Landkreis. Sie bildet zusammen mit den Gemeinden Belgershain und Parthenstein die Verwaltungsgemeinschaft Naunhof.

Angrenzende Gemeinden sind: im Norden Brandis, im Osten Trebsen/Mulde, im Süden Belgersheim und Partenstein und im Westen Großpösna.

Das hier betrachtende Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Naunhof zwischen der S 43 und der Brandiser Straße.

Der Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Naunhof die folgenden Flurstücke: 405/8, 416/22, 416/133, 416/135, 416/138, 416/139, 416/140, 416/141 und 422/14 (vollständig) sowie 416/125 und 416/126 (jeweils anteilig)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,84 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des Plangebietes wird im Nordwesten durch die Staatsstraße S 43 und im Süden durch die Alte Beuchaer Straße / Brandiser Straße gebildet, deren Verlängerung den Standort darüber hinaus auch im Osten bzw. Westen begrenzen.

Im Einzelnen ist der Geltungsbereich innerhalb der Gemarkung Naunhof wie folgt zu beschreiben:

Im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 416/135, 416/125, 416/138, 416/139, 416/140, 416/141 sowie 416/133,

Im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 416/22 und 422/14,

Im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 416/22,

Im Süden: mittig innerhalb der Brandiser Straße (Flurstück 416/125) bzw. der Alten Beuchaer Straße (Flurstück 416/126),

Im Westen: die westliche Grenze der Flurstücke 416/135 und 405/8.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zur S 43 sowie im Norden und Westen ist die Grenze identisch mit der Grenze des VE-Plans.

Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Darüber hinaus ist in einer Übersicht auch die Lage innerhalb des VE-Plans dargestellt.

3 Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den am Rand des Stadtzentrums gelegenen, bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestandort weiter zu entwickeln. Dabei soll zunächst die Verkaufsfläche des ansässigen Lebensmittelmarktes vergrößert werden. Zur Erlangung des Planungsrechts ist für diesen Bereich die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Darüber hinaus sind für die im VE-Plan angrenzenden Flächen getroffenen Regelungen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Naunhof zu prüfen und an aktuelle Anforderungen anzupassen. Im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzungen sind die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren.

Der VE-Plan wird dabei im nordwestlichen Teil durch den künftigen Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ ersetzt und nach Abschluss des Verfahrens in diesem Bereich außer Kraft treten.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines vorzeitigen Angebotsbebauungsplans, um einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung – PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Naunhof vom 5. September 2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. September 2019 in den Naunhofer Nachrichten Nr. 09/2 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seiner Sitzung am 5. September 2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 7. Oktober 2019 bis einschließlich 8. November 2019 erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Naunhofer Nachrichten Nr. 09/2 am 28. September 2019 erfolgt.

Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Naunhof und über das zentrale Internetportal des Landes eingesehen werden.

Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. September 2019 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Folgende Hinweise fanden aus den Stellungnahmen besonders Berücksichtigung:

Wald

Das Landratsamt des Landkreises Leipzig wies in seiner Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 auf die innerhalb der Flurstücke 416/22, 416/133 und 422/14 der Gemarkung Naunhof befindliche Waldfläche hin. Für die Fläche ist eine Waldumwandlung erforderlich. Ausführungen sind dazu unter Pkt. 7.4 zu finden.

Bauverbotszone

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Leipzig hat in seiner Stellungnahme vom 28. Oktober 2019 die Einhaltung der straßenrechtlichen Belange gefordert. Die Festsetzung der Bauverbotszone von 20 m sowie der Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb dieser Bauverbotszone wird berücksichtigt, vgl. hierzu Pkt. 7.2.3. und 7.2.4.

Nachweis Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung

In der Stellungnahme der Landessdirektion Sachsen vom 29. November 2019 wurde der Nachweis gefordert, dass der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit den Erfordernissen

der Raumordnung steht. Es wurde dazu eine Auswirkungsanalyse erstellt, die im Ergebnis feststellt, dass es keine nachteiligen Auswirkungen geben wird, *vgl. hierzu Pkt. 4.1.1.*

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Nachbargemeinden

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wird die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 12. Juli 2013, rechtsverbindlich seit 31. August 2013) (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig, Westsachsen (REP) vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008) und
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 14. Dezember 2017 (RPILWS 2017)

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Seine Aufgaben koordinieren die Nutzungsansprüche an den Raum und wirken auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hin.

Im LEP 2013 sind folgende, für das Plangebiet bzw. die zu regelnden Planinhalte besonders relevante landesplanerische Ziele und Grundsätze formuliert:

Bezüglich der Raumkategorien ist Naunhof dem Verdichtungsraumum das Oberzentrum Leipzig zuzurechnen, der als leistungsfähiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner zentralen Orte weiter zu entwickeln ist (G 2.5.1).

Mittelzentrum ist Borna. Grundzentren sind in den Regionalplänen zur Ergänzung der Ober- und Mittelzentren festzulegen (Z.1.3.8), ebenso Gemeinden mit besonderer Gebietsfunktion.

Zum Thema Handel werden folgende Ziele bzw. Grundsätze formuliert.

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig. Z 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. Z 2.3.2.2

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadt-relevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Z 2.3.2.3

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. Z 2.3.2.4

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen. Z 2.3.2.5

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden. G 2.3.2.6

Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken. Z 2.3.2.7

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Landesdirektion Sachen den Nachweis gefordert, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Dafür ist folgendes zu erfüllen:

- die Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann,
- im Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind sowie
- das Erweiterungsvorhaben im Kontext mit der funktionalen Einordnung der Einzelhandelsstandorte in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Naunhof städtebaulich verträglich ist.

Es wurde zur Beurteilung der Verträglichkeit und der Auswirkungen durch derzeitige Wettbewerbsentwicklungen von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Naunhof eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt [6]. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Nachweis geführt, dass mit dem beabsichtigten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Naunhof oder in angrenzenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dabei sind die städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Naunhof in die Analyse eingeflossen. Dabei wurde auch insbesondere geprüft, ob sich die wohnungsnaher Versorgung in Naunhof und in den angrenzenden Gemeinden mit den vier Vorhaben verbessert, der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gestärkt wird und somit städtebauliche Besonderheiten nach §11 Abs. 3 BauNVO vorliegen.

Im Fazit werden für das vorliegende Vorhaben folgende Feststellungen aus der Analyse wiedergegeben:

- der Standort ist seit Jahren fest in die Versorgungsstruktur eingebunden und besitzt somit eine integrierte Lage, der über eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten verfügt,

- es ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten,
- Bestätigung der branchentypischen Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte,
- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung/grundzentralen Versorgungsfunktion auch in Hinblick auf die zukünftige positive Bevölkerungsentwicklung durch angrenzend geplante Wohngebiete,
- Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes bleibt bestehen,
- Konzentration weiterhin auf nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf Food- und Non-Food I-Sortimente (90 % der Verkaufsfläche),
- raumordnerische Kompatibilität mit den Zielen der Landesentwicklung gegeben,
- keine städtebaulichen-relevanten Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in der Stadt Naunhof durch Umverteilungseffekte.

Die Landesdirektion Sachsen hat in ihrer Stellungnahme vom 27. März 2020 nach Prüfung der Auswirkungsanalyse den geforderten Nachweis als erbracht angesehen [7]. Demnach steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Ziele der Landesplanung werden zudem auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Dabei sind Regionalpläne gemäß Übergangsbestimmung im LEP 2013 binnen vier Jahren nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Entwurf des Regionalplans Leipzig – Westsachsen 2017 wird Naunhof im Gemeindeverbund Großpösna/Naunhof die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernes Naunhof.

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

Z 1.1.9 Grundzentren sollen zur Unterstützung der Fachplanungen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen.

Zum Thema Handel werden folgende Ziele formuliert

Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der zentralen Orte zulässig.

Dies gilt auch für nicht großflächige Einrichtungen in enger Nachbarschaft (Z 2.3.2.3). Durch die Zentralen Orte sind die Standorte abzugrenzen und zu begründen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung zulässig sind (Z 2.3.2.4).

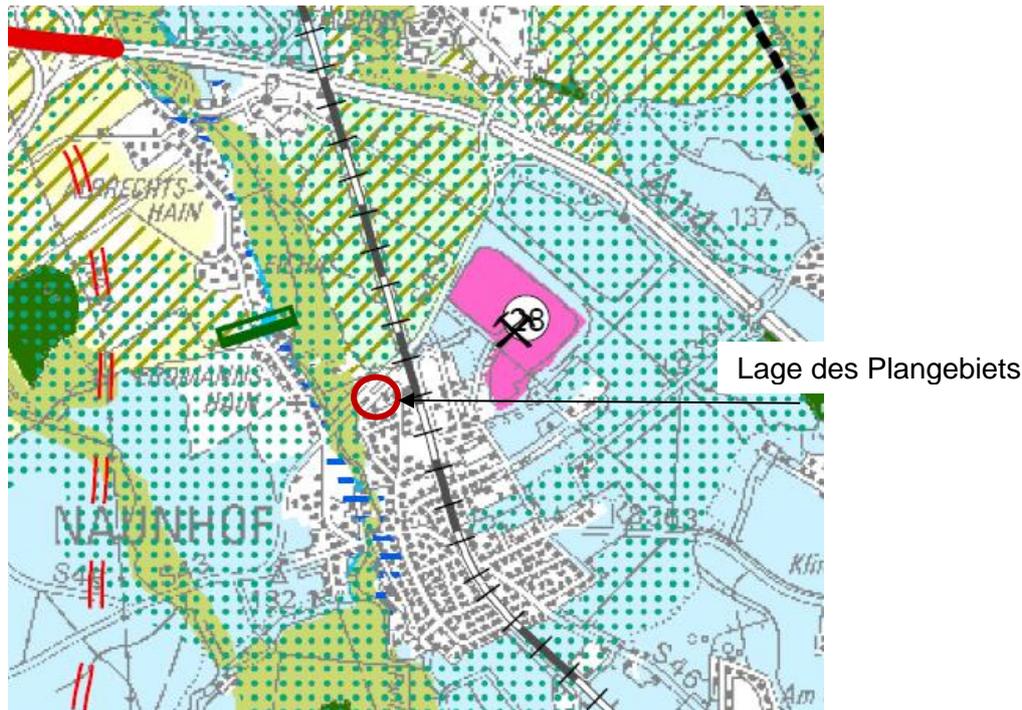


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des REP Leipzig – Westsachsen 2017 (Quelle: www.rpv-vestsachsen.de)

In der Karte der raumordnerischen Ausweisungen finden sich für das Plangebiet selbst als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage keine Darstellungen.

Angrenzend an das Plangebiet sind hinsichtlich der Freiraumnutzung Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, den Arten- und Biotopschutz, zum Schutz des vorhandenen Waldes, sowie Wasserressourcen anzuführen.

Es gibt keine Einwände seitens des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen. Naunhof als Teil des Grundzentralen Verbundes Brandis/Naunhof bzw. des Grundzentralen Verbundes Großpösna/Naunhof besitzt mit dem eigenen Stadtgebiet einen Verflechtungsbereich, der über die Kernstadt hinaus 7 dörfliche Gemeindeteile umfasst. Die getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel im vorliegenden Bebauungsplan stärken den zentralen Versorgungsbereich.

4.1.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof ist das Plangebiet (auch auf der Grundlage des rechtskräftigen VE-Plans) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Brandiser Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt



Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP, Quelle: Stadtverwaltung Naunhof

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB nicht bestätigt wurden, vgl. hierzu Pkt. 5.6.

Angrenzend wurden nachrichtlich ein Trinkwasserschutzgebiet, das Überschwemmungsgebiet der Parthe und das Landschaftsschutzgebiet Partheaue in der Planzeichnung zum FNP dargestellt.

Aufgrund der geplanten Größe des Lebensmittelmarktes soll die Fläche anteilig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Darstellung im FNP in diesem Bereich in eine Sonderbaufläche für Einzelhandel anzupassen.

Daher ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr gegeben.

Die Änderung der Flächennutzung im Parallelverfahren wird aus zeitlichen und inhaltlichen Gründen nicht verfolgt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Das Plangebiet war bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Infrastrukturen wie die verkehrliche und medienseitige Erschließung sind weitestgehend vorhanden und können genutzt werden.

Anlass zur Überplanung des Gebietes ist die Absicht eines Projektentwicklers, den an der Brandiser Straße bestehenden Verbrauchermarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Mit der zeitgemäßen und kundenfreundlichen Gestaltung des Marktes wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich für die nördliche Kernstadt sowie peripherer Ortsteile zu sichern und zu verbessern.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Nachweis geführt, dass mit dem beabsichtigten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Naunhof oder in angrenzenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden.

Das dringende Planungserfordernis begründet sich aus dem Ziel der Gemeinde, den Marktbedarf gerecht zu werden, die Arbeitsplätze zu erhalten und die ein weiteres Unternehmen im Gemeindegebiet anzusiedeln, Arbeitsplätze zu schaffen und die wohnungsnah Versorgung für die angrenzende und neu entstehenden Wohngebiete sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ist somit zur Genehmigung bei dem Landkreis Leipzig gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einzureichen.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

4.2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Für die Stadt Naunhof liegt ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) vor, welches am 27. September 2018 beschlossen wurde.

Das INSEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das INSEK thematisiert unter Pkt. 4 Wirtschaft u.a. den Einzelhandel und Dienstleistungen. Es wird festgestellt, dass das Grundzentrum hauptsächlich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage über eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Handels-einrichtungen verfügt. Die Standorte sind am Stadtrand sowie im Bahnhofsumfeld konzentriert. Weitere Standorte sind daher im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu entwickeln und dieser weiter zu stabilisieren.

Das Plangebiet ist vollständig Bestandteil des Einzelhandelsstandortes Brandiser Straße.

Im gesamtstädtischen Handlungskonzept wird mit vorrangiger Priorität angeführt, dass der zentrale innerstädtische Bereich von der Bahnlinie bis zum Rathaus stabilisiert und in diesem Bereich der Handels- und Dienstleistungssektor weiterentwickelt werden soll.

4.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Naunhof zeigt die Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelsstruktur, eingeordnet in die Nachfrageentwicklung, auf. Bei dem EHZK handelt es sich ebenfalls um eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Im Mittelpunkt stehen die Perspektiven und Ziele der Innenstadt von Naunhof sowie die Sicherung der Nahversorgung.

Eine Fortschreibung liegt mit Stand September 2018 vor (Beschluss durch Stadtrat am 27. September 2018). Untersucht wurde in diesem Zusammenhang die städtebauliche Verträglichkeit aktueller Planvorhaben zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen, zu denen auch die innerhalb des Plangebietes beabsichtigte Erweiterung an der Brandiser Straße gehört.

Die Zentrenstruktur von Naunhof ist wie folgt gegliedert:

- Hauptzentrum Innenstadt,
- Nahversorgungslage Großsteinberger Straße,
- Ergänzungsstandort Brandiser Straße.

Karte 8: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Naunhof



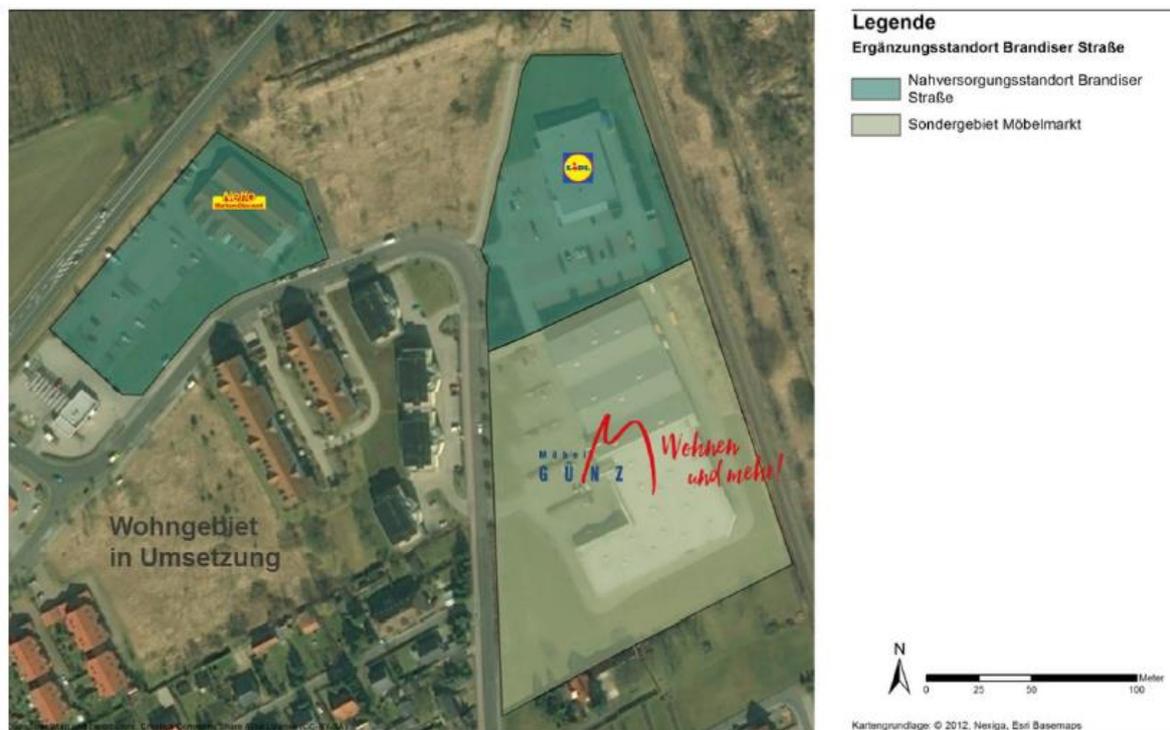
Abb. 3: Auszug aus dem EHZK der Stadt Naunhof zur Darstellung der Zentrenstruktur

Der **Ergänzungsstandort Brandiser Straße** schließt neben dem Netto Marken-Discount auch die Standorte des Möbelhauses Günz sowie der Lebensmittelmarkt LIDL ein. Die beiden Handelsimmobilien westlich an der Alten Beuchaer Straße werden durch die Funktionsänderung mit einem Baumarkt nicht mehr zum Nahversorgungsstandort gezählt.

Der Standort dient der Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich für die nördliche Kernstadt sowie für periphere Ortsteile von Naunhof (insbesondere Albrechtshain, Eicha, Erdmannshain, Fuchshain) mit günstiger Verkehrsanbindung.

Als Zielstellung wird weiter formuliert, dass diese Versorgungsfunktionen in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ mit den geplanten Erweiterungen aufzuwerten sind. Für die im Lebensmittelbereich bestehenden Wettbewerbsverflechtungen sind bei den geplanten Erweiterungen keine existenziellen Wirkungen zu erwarten. Jedoch sind Sortimentsveränderungen mit einer Angebotsverschiebung in das zentrenrelevante Warengruppenspektrum zukünftig auszuschließen.

Karte 11: Abgrenzung Ergänzungsstandort Brandiser Straße



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Abb. 4: Auszug aus dem EHZK der Stadt Naunhof zur Darstellung des Ergänzungsstandortes Brandiser Straße

Weiter wird darauf verwiesen, dass der VE-Plan „Seepark“ an die aktuellen Planvorhaben des Lebensmittelmarktes anzupassen ist, um mögliche Sortimentsveränderungen bzw. eine weitere Verkaufsflächenerweiterung auszuschließen.

Das Konzept definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der sog. „Naunhofer Liste“ und leitet aus der ortsspezifischen Einzelhandelsituation den „Naunhofer Nachbarschaftsladen“ als tatsächlich existierende Betriebsform her. Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 75 m² gehen von ihm keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus.

In den Leitlinien zur Umsetzung des Konzeptes stehen die prioritäre innerstädtische Entwicklung und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an erster Stelle.

Für die vorliegende Planung insbesondere relevant sind zudem:

Leitlinie 5 Steuerung der Ergänzungsstandorte:

zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abzusichern, zwingend Ausrichtung an den Zielsetzungen des EHZK

Leitlinie 6 Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen begrenzen:

Ausschluss von Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

4.2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seepark“ – Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VE-Plan) „Seepark“ – Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße, der jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet entspricht.

Innerhalb des zu überplanenden nördlichen Teilbereichs sind neben den öffentlichen Verkehrsflächen Bauflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird geregelt, dass für die zur Rede stehenden Flächen Wohngebäude nicht zulässig sind. Dies entspricht im Wesentlichen der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Auf der Grundlage dieser Planung wurden an der Brandiser Straße insgesamt drei Einzelhandelsimmobilien mit Stellplatzanlagen sowie eine Tankstelle errichtet.

Darüber hinaus sind Teilflächen im Osten bisher nicht bebaut (*vgl. auch Pkt. 5.2*).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im VE-Plan mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. einer Geschossflächenzahl von 1,2 an der Obergrenze für Mischgebiete festgesetzt. Für Stellplätze darf die GRZ bis zu einer Grenze von 0,9 überschritten werden.

Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 6,0 m (I-geschossig) an der Alten Beuchaer Straße im Westen bzw. 10 m (II-geschossig) an der Brandiser Straße im östlichen Teil bestimmt (ein Baufenster zur S 43 auch mit 20 m).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze bestimmt.

Zur Bepflanzung ist für die Grundstücke im vorliegenden Plangebiet festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Großlaubbaum und je 100 m² Grünfläche mindestens 10 heimische Laubsträucher, die mindestens 2,0 m hoch wachsen, gruppenweise zusammengefasst zu pflanzen sind.

Für die südlich angrenzend noch nicht bebaute Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes wurde der Bebauungsplan „Wohnanlage Seepark an der Brandiser Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt, in dem die Festsetzungen ebenfalls an den aktuellen Bedarf sowie die bestehende Situation angepasst wurden. Er wurde in der Fassung vom September 2017 als Satzung beschlossen.

5 Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentum der Stadt Naunhof sind die Flurstücke 416/125 und 416/126 (Alte Beuchaer Straße und Brandiser Straße), die anteilig innerhalb des Plangebietes liegen.

Alle übrigen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist durch die Anbindung an die S 43 in zwei Bauflächen untergliedert. Im westlichen Teil an der Alten Beuchaer Straße wurden zwei Einzelhandelsimmobilien errichtet, die ursprünglich von einem Lebensmitteldiscounter (Penny) und einem Drogeriemarkt (Schlecker) genutzt wurden. Die Verkaufsflächen liegen jeweils unter der Grenze zur Großflächigkeit. Der Nahversorger wurde als Baumarkt umgenutzt. Im Bereich des Drogeriemarktes befindet sich derzeit ein Getränkemarkt sowie ein Fleischer mit Imbiss.

Auf der Fläche östlich der Zufahrt an der Brandiser Straße befindet sich eine Tankstelle, an die sich Stellplätze und zur Brandiser Straße eine bisher unbebaute Fläche anschließen. Ihnen folgt der Lebensmittelmarkt (Netto) mit 826 m² Verkaufsfläche, dessen Erweiterung beabsichtigt ist. Der Vorraum des Discounters wird zudem durch einen Backshop mit 26 m² Verkaufsfläche sowie einem Zeitschriftenladen mit 55 m² Verkaufsfläche genutzt. Der Eingang ist zum Parkplatz hin orientiert. Die Anlieferung des Marktes erfolgt über eine Laderampe an der Südostseite des Gebäudes.

Der östlichste Teil des Plangebietes wurde bisher nicht bebaut.

Die Märkte wurden eingeschossig mit flach geneigtem Satteldach errichtet.

Östlich angrenzend befinden sich außerhalb des Plangebietes ein weiterer Lebensmittel-discounter sowie ein großflächiger Möbelmarkt.

Südlich der Alten Beuchaer bzw. der Brandiser Straße grenzt verdichtete Wohnbebauung an, die ebenfalls auf der Grundlage des VE-Plans „Seepark“ errichtet wurde bzw. des B-Plans „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ ergänzt werden soll.

Im Nordosten befindet sich eine Waldfläche sowie im Übrigen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG bekannt.

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. in gewerblicher Nutzung. Es befindet sich am nordwestlichen Stadtrand im Übergang zum freien Landschaftsraum. Natur und Landschaft sind im Plangebiet bereits nahezu vollständig überprägt. Lediglich die Fläche GE 3 ist derzeit noch nicht bebaut. Sie ist mit einer Ruderalflur bestanden. Die Sukzession schreitet voran. Von Norden her breitet sich Wald aus und führt zunächst zu einer Verbuschung der Ruderalflur.

Nördlich der A 14 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ an.

5.5 Wasser

Gewässer

Im Plangebiet verläuft im Nordosten der Betonwerksgraben, der ein Gewässer II. Ordnung ist.

Ca. 220 m westlich außerhalb des Plangebietes fließt die Parthe. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Parthe tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Bereich. Hierfür ist § 72 des Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet tangiert im Süden im Bereich der Brandiser Straße und der Alten Beuchaer Straße das ausgewiesene Wasserschutzgebiet der Wasserwerke Naunhof I und II (Trinkwasserschutzzone III A).

Es befinden sich keine Betriebsanlagen, Brunnen oder Grundwassermessestellen der Leipziger Wasserwerke innerhalb des Plangebietes.

5.6 Altlasten

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen vom 28. Oktober 2019 wird auf die Altablagerung „Am Autobahnzubringer“ (Altlastenkennziffer 832210319) im nordöstlichen Gebietsteil hingewiesen. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Leipzig befindet sich die Altablagerung außerhalb des Planungsgebietes im Norden. Es handelt sich dabei um geringes Gefährdungspotenzial, da es dabei um illegale Abfalllagerungen handelt. Der Standort wurde archiviert.

5.7 Bergbau

Die vorliegende Planung befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Gemäß der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes des Freistaates Sachsen vom 2. Oktober 2019 sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen [5].

5.8 Boden und Baugrund

Boden

Zu derzeitigen Kenntnisstand liegen gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaat Sachsens keine Anhaltspunkte über radiologische relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Die vorliegende Planung liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Baugrund / Geologie

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordwestsächsischen Eruptivkomplex.

Laut geologischer Karte und Informationen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaat Sachsens wird der Untergrund im Plangebiet von Vulkaniten des Rotliegenden gebildet. Geländenahe ist eine geringmächtige Decke aus Geschiebelehm bzw. – mergel verbreitet. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist mit Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z.B. Fundamentresten) zu rechnen.

Für Neu- oder Umbauten werden orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen, soweit noch keine Kenntnisse zum Baugrund vorliegen, empfohlen.

5.9 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße S 43, die ca. 2 km nordöstlich in die Autobahn A 14 (Wismar-Nossen) mündet (Abfahrt Naunhof).

Die Anbindung (mit gesonderter Linksabbiegespur) erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs über die (hier neu trassierte) Brandiser Straße, die zunächst nach Osten und dann wieder nach Süden verschwenkt und dann bis ins Zentrum von Naunhof führt. Eine weitere, untergeordnete Verbindung zu den Wohngebieten bzw. dem Ortskern stellt die Alte Beuchaer Straße im Westen dar.

Die Einzelhandelseinrichtungen sind von Süden erschlossen. Die Tankstelle verfügt von der Brandiser Straße über eine Ausfahrt im Westen sowie eine Einfahrt im Süden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78) dürfen längs von Staatsstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Abstand von 40 m ist eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Ebenso sind Werbeanlagen, die als Hochbauten gelten, in einem Abstand $\leq 20,00$ m zur befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße entsprechend § 24 Abs. 7 i. V. mit Absatz 1 SächsStrG nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Beteiligung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Naunhof ist durch die Linie 75 der Leipziger Verkehrsbetriebe sowie die Linien 640, 641 sowie 645 der Regionalbus Leipzig GmbH an den ÖPNV angebunden.

Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes.

Zudem verfügt Naunhof über eine Anbindung an das Bahnnetz der Deutschen Bahn über welches Leipzig im Taktverkehr erreicht werden kann.

Fuß- und Radwege

Fußläufig ist das Plangebiet aus den umliegenden Wohngebieten durch straßenbegleitende Gehwege zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Den innerhalb des Plangebietes ansässigen Einzelhandelseinrichtungen sind jeweils Stellplätze zugeordnet.

Der jetzige Lebensmittelmarkt verfügt insgesamt über 108 Pkw-Stellplätze, davon sind fünf Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ausgebildet.

An der Umfahrung der Gebäude im westlichen Teil sind insgesamt 50 Pkw-Stellplätze untergebracht.

5.10 Technische Infrastruktur

Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Medien (Erdgas, Trinkwasser, Elektro und Telekommunikation sowie Schmutz und Regenwasserleitungen) anliegen.

Gas

Im Plangebiet befinden sich eine erhöhte Gasniederdruckleitung der MITNETZ Gas. In der Umgebung befinden sich Gasmitteldruckleitungen, an die bei Bedarf angeschlossen werden kann.

Strom

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der MITNETZ Strom. Im Bereich der Brandiser Straße und Alten Beuchaer Straße verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen, von denen Anschlussleitungen zu dem vorhandenen Gebäudebestand abzweigen.

Trinkwasser

Für das Teilgebiet SO und die darin liegenden Flurstücke ist die Trinkwasserversorgung durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung Naunhof sichergestellt.

Für die übrigen Teilgebiete wird aufgrund des vorhandenen Bestands auch von einer Gewährleistung der Trinkwasserversorgung ausgegangen.

Entwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhält der Abwasserzweckverband (AZV) Parthe Anlagen zur Ableitung von häuslichem Schmutzwasser sowie eine öffentlichen Abwasseranlage.

Bedingt durch die hydraulische Auslastung der vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen ist eine Ableitung anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über die bisherigen Einleitmengen hinaus nicht möglich.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitung verläuft aus Richtung Osten kommend innerhalb der Brandiser Straße und dann weiter im nordöstlichen Bereich des Teilgebietes GE 1, wo die Leitung dann auf eine vorhandene Telekommunikationsleitung nordwestlich der S 43 anbindet. Von der Leitung in der Brandiser Straße zweigen Anschlussleitungen für die vorhandene Bebauung innerhalb der Teilgebiete SO, GE 1 und GE 2 ab. Die Deckung der Telekommunikationsanlagen beträgt in der Regel 0,4 m – 0,6 m in den Gehwegbereichen und 0,8 m – 1,0 m im Fahrbahnbereich.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Überplanung der Flächen werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort,
- Ergänzung von Festsetzungen zum Einzelhandel im Rahmen der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen,
- Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Naunhof,
- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung.

Darüber hinaus

- Sicherung von Arbeitsplätzen und Stärkung der gewerblichen Entwicklung,

- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Im Hinblick auf die Erschließung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- keine Beeinträchtigung des angrenzenden Verkehrs,
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze auf den Grundstücken.

6.2 Planungsalternativen

6.2.1 Gesamtstädtisch

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes für die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, dessen Erweiterung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Interesse der Kundenfreundlichkeit notwendig ist.

Der Standort ist gemäß EHZK dem Ergänzungsstandort Brandiser Straße als integrierte Nahversorgungslage zuzurechnen. Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV und an das bestehende Fußwegenetz angebunden. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

Ziele der Erweiterung sind eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation. Durch die Modernisierung und die damit einhergehende moderaten Verkaufsflächenerweiterung wird die Zukunftsfähigkeit des Marktes und somit die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung gesichert. Der demografischen Entwicklung wird beispielsweise durch breitere Gänge und niedrigere Regale Rechnung getragen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

Die bereits versiegelte Fläche kann weiter genutzt und damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut bzw. es besteht durch den vorliegenden VE-Plan Baurecht.

Bei einer Beschränkung der Planung auf den Standort des Lebensmittelmarktes ohne Einbeziehung der nördlich der Brandiser Straße angrenzenden Flächen hätte der VE-Plan weiterhin Rechtskraft. Danach könnten die vorhandenen Immobilien weiter bis zur Grenze der Großflächigkeit auch für zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel entwickelt werden. Auf den noch unbebauten Flächen wären entsprechende Nutzungen ebenfalls nicht ausgeschlossen. Diese Entwicklung würde dem Zentrenkonzept der Stadt entgegenstehen.

6.2.2 Innerhalb des Plangebietes

Auch hinsichtlich der Planinhalte für das Sondergebiet bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da der gleiche Betreiber beabsichtigt, die derzeitige Nutzung im neuen Gebäude fortzuführen und dabei die Bedingungen auch für die Kunden wesentlich zu verbessern.

Bei Verzicht auf die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, bestünde die Gefahr, dass das bestehende Gebäude voraussichtlich leerfiele und somit ein städtebaulicher Missstand entstünde.

Im Übrigen werden die bisher im VE-Plan zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen weitgehend beibehalten und lediglich der Einzelhandel im Sinne des EHZK reglementiert.

7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich am VE-Plan orientieren.

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet zunächst der VE-Plan „Seepark“, dessen Umsetzung innerhalb des Plangebietes sowie die durch zwischenzeitliche Nutzungsänderungen entstandene Situation.

Darüber hinaus sind die Lage des Plangebietes sowie aktuelle gesamtstädtische Planungen (insbesondere das EHZK) von Bedeutung.

Davon ausgehend soll zunächst ein bestehender Nahversorgungsstandort gestärkt werden. Dies erfolgt für die entsprechende Fläche (innerhalb des Ergänzungsstandortes Brandiser Straße) durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

Für die angrenzenden Flächen wird das Grundkonzept des rechtskräftigen VE-Plans - die Festsetzung einer vom Störgrad her eingeschränkten gewerblichen Nutzung - beibehalten. Jedoch wird die Option, weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandels-einrichtungen bis zur Grenze der Großflächigkeit anzusiedeln, deutlich eingeschränkt.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für den Standort des Nahversorgers einschließlich der zu seiner beabsichtigten Erweiterung/Neubau erforderlichen Fläche wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

1.1.1 *Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).*

1.1.2 *Innerhalb des Sondergebietes ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.070 m² zulässig.*

1.1.3 *Dem Lebensmittelmarkt zugeordnet ist darüber hinaus ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 75 m² Verkaufsfläche zulässig.*

Weiterhin ist der Naunhofer Nachbarschaftsladen mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² zulässig.

Mit der Festsetzung wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung gewährleistet durch die Beschränkung der Verkaufsfläche aber auch, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ in seiner Struktur und Funktionsfähigkeit nicht gefährdet wird. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientiert sich an der Versorgungsfunktion des Standortes in der Stadt Naunhof.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB im Lebensmittelbereich verbunden sind. Die Verträglichkeit der Flächengröße stützt sich auf die aktuellen Ermittlungen des EHJK.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt soll wie bisher ein Backshop und eine Lotto-Toto-Verkaufsstelle als typische Ergänzung ermöglicht werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Für die bisher als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen außerhalb des Sondergebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das durch die Brandiser Straße bzw. das Sondergebiet in drei Teilgebiete (GE 1 bis GE 3) geteilt wird.

Am Standort sind aufgrund der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung zunächst Einschränkungen zum Störgrad der zulässigen Nutzung zu treffen. Dabei werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, deren Störgrad denen eines Mischgebietes entspricht, d. h. nur solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Verträglichkeit – auch im Falle anderer Nutzungen – hergestellt. Inhaltlich entspricht die Regelung den bisherigen Festsetzungen des VE-Plans, wonach auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Daher werden für die GE 1 bis 3 eingeschränkte Gewerbegebiete auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in denen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Der allgemeine Charakter eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt, da keine Wohnnutzungen zulässig sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.2.1 Für die GE 1 bis GE 3 werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Sicherung der vorhandenen Tankstelle erfolgt die textliche Festsetzung im GE 2.

TF 1.2.2 Es ist nur innerhalb des GE 2 eine Tankstelle zulässig.

Darüber hinaus ist es Ziel der Planung der Stadt Naunhof als Plangeber, auch auf diesen Flächen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu regeln. Eine Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (vgl. Pkt. 4.2.2).

Um die Zentrenstruktur der Stadt nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt.

Einzelhandelsbetriebe zählen bis zur Grenze der Großflächigkeit zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ und sind daher in einem Gewerbegebiet zunächst allgemein zulässig. Da der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Sicherung des Zentrenkonzeptes für Neubebauungen ebenso wie im Rahmen einer möglichen Umnutzung jedoch weitgehend auszuschließen ist, sind für das festgesetzte (eingeschränkte) Gewerbegebiet ergänzende Regelungen erforderlich.

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den Zielstellungen/Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes und betreffen die Ansiedlung von Betrieben, die die Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht gefährden.

TF 1.3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind zulässig:

- *nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment
Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment eine Verkaufsfläche von 75 m² nicht überschreiten.*
- *ein Tankstellenshop für das GE 2*
- *Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unter TF 1.3.4 festgesetzten „Naunhofer Liste“ führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.*

TF 1.3.2 Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der unter TF 1.3.4 festgesetzten, ortsspezifischen Sortimentsliste (Naunhofer Liste).

Vom Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im GE bis zur Grenze der Großflächigkeit allg. zulässig) sind zunächst keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Hier sind jedoch die angebotenen Randsortimente relevant. Deren flächenmäßiger Begrenzung wird mit den textlichen Festsetzungen 1.3.1 entsprochen. Ein Verkauf an Endverbraucher wird ausgeschlossen, wenn er sich nicht, wie oben ausgeführt, deutlich dem Hauptbetrieb unterordnet. Als Flächengröße wird mit 75 m² Bezug auf den im Einzelhandelskonzept definierten typischen „Naunhofer Laden“ genommen. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die durch den Einzelhandelsausschluss zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche kann damit ausgeschlossen werden (*Leitlinie 4 des EHZK*).

Unter die Festsetzung 1.3.1 zur allgemeinen Zulässigkeit fallen auch der ansässige Baumarkt sowie der Tankstellenshop.

Mit der Festsetzung 1.3.2 erfolgt der darüber hinaus notwendige grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Darüber hinaus werden die folgenden Ausnahmen bestimmt. Zugelassen werden kann zunächst der im EHZK definierte typische „Naunhofer Nachbarschaftsladen“.

Für die Immobilie des Drogeriemarktes soll eine gesonderte Regelung getroffen werden, die den am Standort bereits ansässigen Verkaufsstellen, insbesondere dem Getränkemarkt, noch einen verträglichen Entwicklungsspielraum bietet. In diesem Zusammenhang sind auch die privaten Belange in die Planung einzustellen.

TF 1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- *in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß dem Anlagetyp des „Naunhofer Nachbarschaftsladens“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 75 m²*
- *im Gewerbegebiet GE 1 ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 450 m².*

Die Festsetzung dient im Wesentlichen dem Schutz der zulässigerweise für einen Drogeriemarkt errichteten Einzelhandelsimmobilie und deren künftiger Nutzung bzw. zentrenverträglichen Entwicklung.

Die folgende Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wurde dem EHZK entnommen und ebenfalls festgesetzt.

TF 1.3.4 Naunhofer Sortimentsliste

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren,	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)

Schuhe	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Fortschreibung EHZZ, Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ2008)

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und Sondergebieten liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei maximal 0,8.

Es wird aufgrund der Übernahme der Festsetzungen aus den bisherigen V- und E-Plan eine Grundflächenzahl von 0,6 für alle Teilgebiete festgesetzt. Somit wird die maximale zulässige Obergrenze nicht ausgeschöpft, sondern unterschritten.

Da aber aufgrund des vorhandenen Bestandes und vor allem durch die bereits gebauten Parkplätze / Stellflächen und Verkehrsflächen der Versiegelungsgrad sehr hoch ist, wird die Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 17 Abs. 2 BauGB angewendet und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Nebenanlagen zugelassen.

Gemäß § 17 Abs. 2 können aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Planung wird ein Standort mit bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert und gestärkt sowie der Neubau eines vorhandenen Verbrauchermarktes für die Anpassung an zeitgemäße und kundenfreundliche Bedarfe ermöglicht.

Weiterhin wird das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1 a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Vorrang vor Außenentwicklung zu geben, berücksichtigt. Es erfolgen keine Flächenneuausweisungen.

Hinsichtlich der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse gemäß den Anforderungen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entstehen keine Beeinträchtigungen, da es sich um zum Teil bereits bestehende Gebäude innerhalb der GE 1 und GE 2 sowie dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel handelt.

Durch den bereits etablierten Standort, der seit Jahren in die Versorgungsstation innerhalb des Stadtgebietes von Naunhof fest eingebunden ist, wird die wohnortnahe Versorgung der BewohnerInnen sichergestellt. Damit wird Ihnen das Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten auf kurzem Wege ermöglicht und entspricht damit auch dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB. Des Weiteren ist eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten möglich und die Verkehrsbedürfnisse sind sichergestellt.

Damit ist eine optimale Ausnutzung unter der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung möglich.

Weitere öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, sind derzeit nicht bekannt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe lehnt sich ebenfalls an die im rechtskräftigen VE-Plan getroffenen Festsetzungen sowie den Bestand an.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt mit Bezug auf die erschließende Straße. Sie ermöglicht im westlichen Teil (GE 1) eine max. Gebäudehöhe von ca. 8,50 m bzw. I Vollgeschoss entsprechend dem Bestand sowie im östlichen Teil (SO, GE 2 und 3) von 10 m bzw. II Vollgeschosse. Ein in der ursprünglichen Planung an der S 43 gelegenes Baufenster mit einer Höhe von 20 m entfällt.

Mit den Festsetzungen wird auch der im Umfeld vorhandenen Bebauung entsprochen.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Das vorhandene Geländeniveau innerhalb der Teilgebiete liegt in der Brandiser Straße und der Alten Beuchaer Straße bei ca. 131,00 m über Normalhöhennull (NHN). Das Gelände ist weitgehend eben.

Die untere Bezugshöhe wird daher bei 131,00 m über NHN festgesetzt.

TF 2.0 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 131,00 m über NHN festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze bis zu einer Grenze von 0,9 überschritten werden.

Eine ergänzende Festsetzung der Baumassenzahl ist nicht erforderlich.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Auf Grundlage der ursprünglich geplanten Vorhaben wurden im VE-Plan zwei umfassende Baufelder bestimmt.

Daran angelehnt wird im vorliegenden Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels geschlossener Baugrenzen neu bestimmt.

Entlang der Staatsstraße wird im westlichen Teil zunächst ein von Bebauung frei zu haltende Korridor von 20 m berücksichtigt. Innerhalb dieser Fläche wurden lediglich Stellplatzanlagen errichtet, die auch weiterhin außerhalb der Baugrenze zulässig sein sollen. Daher wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.0 In den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Des Weiteren sind zur besseren Sichtbarkeit und für die Werbung der ansässigen Betriebe Werbeanlagen entlang der Brandiser Straße und Alten Beuchaer Straße zu zulassen, da aufgrund der Bauverbotszone von 20,00 m entlang der S 43 keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen, vgl. hierzu auch Pkt. 7.2.4.

Im östlich der Zufahrt gelegenen Teil wird auf die Baugrenze im VE-Plan abgestellt. Innerhalb des Korridors befinden sich bereits bauliche Anlagen, wie die Überdachung der Tankstelle.

Im Übrigen wird die Baugrenze im Abstand von 5 m zu den öffentlichen Straßen festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenze zur festgesetzten Waldfläche beträgt 30 m (vgl. Pkt. 7.4).

Festsetzungen zur **Bauweise** werden für das Plangebiet auch künftig nicht getroffen. Sie können nicht aus dem Bestand hergeleitet werden und sind aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität. Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

7.2.4 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

TF 4.0 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bauverbotszone ist von Hochbauten gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Straßengesetz freizuhalten. Auch bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die Hochbauten sind, sowie Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die innerhalb der Bauverbotszone liegende überbaubare Grundstücksfläche im GE 2.

Weiterhin sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässig.

Das Plangebiet liegt an der Staatsstraße 43. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. Sächsische Straßengesetz (SächsStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei

Staatsstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Für die Teilgebiete GE 1 und SO kann die Bauverbotszone von 20 m berücksichtigt werden. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 28. Oktober 2019 kann innerhalb des Teilgebietes GE 2 die nordwestliche Baugrenze an der Außenkante der Tankstellenüberdachung durchgängig festgesetzt werden.

Anlagen der Außenwerbung sind nach § 24 Abs. 7 SächsStrG den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleichgestellt und fallen grundsätzlich unter das Anbauverbot. Ausnahmen von diesem Anbauverbot kann im Einzelfall die zuständige Straßenbaubehörde nur nach den in § 24 Abs. 9 SächsStrG vorgegebenen Kriterien zulassen. Bei normalen Werbeanlagen werden diese im Regelfall nicht erfüllt. Ausnahmen kämen dann nur in Betracht bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie bei einzelnen Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen.

Daher wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.0 getroffen.

Des Weiteren werden baulichen Anlagen auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes (Stellplätze, Nebenanlagen) innerhalb der Bauverbotszone zugelassen. Grundlage hierfür ist § 24 Abs. 1 Nr. 2 SächsStrG, der baulichen Anlagen, die nicht über die Staatsstraße erschlossen werden, ermöglicht.

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 8 SächsStrG die zuständige Straßenbaubehörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

7.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das anteilig innerhalb des Gebietes befindliche und neu ausgebaute Straßennetz gesichert. Bei der Bemessung wurde eine Bebauung des Gebietes in dem auch künftig festgesetzten Umfang bereits berücksichtigt.

Die Erschließung der einzelnen Teilgebiete soll wie bisher beibehalten werden. Das heißt auch, dass im Bereich der unmittelbaren Anbindung S 43 / Beuchaer Straße keine ergänzenden Zufahrten möglich sind. Im Bebauungsplan wird dazu ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme der bestehenden Ausfahrt festgesetzt. Weitere Einschränkungen für Ein- und Ausfahrten sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Teile der Brandiser Straße und der Alten Beuchaer Straße werden – ohne weitere Unterteilung - als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird zunächst davon ausgegangen, dass sich weder aus der anteiligen und vergleichsweise geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche des Marktes noch aus einer Einschränkung des Einzelhandels als spezieller Form der gewerblichen Nutzung relevante Änderungen ergeben.

7.4 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf der bislang noch nicht in Anspruch genommenen Fläche im Nordosten des Plangebietes hat sich entlang der S 43 durch Sukzession ein Gehölzbestand entwickelt, der gemäß § 2 SächsWaldG¹ als Wald einzustufen ist.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist eine Waldschutzzone von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher die Umwandlung von Wald in

¹ Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 1992

eine andere Nutzungsart verbunden, die gemäß § 8 SächsWaldG einer Genehmigung bedarf. Weitere Ausführungen dazu sind Pkt. 7.9 zu entnehmen.

Der künftig zu erhaltende Wald wird in der Planzeichnung festgesetzt. Der Wald, für den eine Waldumwandlung erforderlich wird, ist im Entwurf nachrichtlich dargestellt. Ergänzend wird auf der Planzeichnung ein Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Waldes aufgebracht (vgl. auch Pkt. 7.9)

7.5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Zum Bebauungsplan ist ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet worden (vgl. Anlage 1). Ziel der fachgutachterlichen Bewertung ist es, zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Ergebnisse der Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen sind unter Pkt. 2.3 im Umweltbericht dargestellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kann lediglich für Brutvögel eine Betroffenheit nicht vollständig ausschließen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird folgende zeitliche Regelung in Bezug auf Gehölzfällungen im Artenschutzgutachten empfohlen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

TF 5.0 Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ wird zudem auf die Festsetzungen des rechtskräftigen VE-Plans bzw. dem diesen zu Grunde liegenden Grünordnungsplan abgestellt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs getroffenen Festsetzungen werden wie folgt übernommen:

TF 6.0 Je 500 m² Grundstücksfläche sind ein heimischer Großlaubbaum sowie je 100 m² Grünfläche 10 heimische Laubsträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 2 m, gruppenweise zusammengefasst, zu pflanzen.

Da hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen werden, wird sich der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöhen. Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Hinblick auf notwendige Ersatzaufforstungen wird auf Pkt. 7.9 der Begründung verwiesen.

7.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet ist weitestgehend vollständig erschlossen.

7.6.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz des Eigenbetriebs Wasserversorgung Naunhof gewährleistet. Netzanpassungen oder -erweiterungen sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

Die ausgewiesenen Teilgebiete innerhalb des Bebauungsplanes liegen nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A, vgl. hierzu Pkt. 5.5. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone liegt mittig der Brandiser Straße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen.

Aufgrund der Erweiterung des Lebensmittelmarktes am bisherigen Standort ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserbereitstellung wie bisher aus dem Trinkwassernetz möglich ist.

Durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung Naunhof wurden Hydrantenmessungen durchgeführt. In der Brandiser Straße 67a in 04683 Naunhof steht eine Löschwassermenge von 72 m³/h bei 1,5 bar zur Verfügung. Wird durch die innerhalb des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen eine höhere Löschwassermenge benötigt, muss dies vom Vorhabenträger /Eigentümer beispielsweise durch einen Löschwasserbrunnen erbracht werden. Der Brandschutznachweis ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen.

7.6.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Für eine gesicherte schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist über die Grundstücksentwässerungsanlagen das häusliche Abwasser zu sammeln und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dafür sind die bestehenden Anschlussleitungen zu nutzen.

Zur Entsorgung gewerblich verschmutzten Abwassers bedarf es bei einer angestrebten Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen bereits im Zuge der Planung der vorherigen Abstimmung mit dem AZV Parthe zu möglichen Einleitbedingungen.

Niederschlagswasser

Nach derzeitigem Kenntnistand kann kein zusätzliches durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes anfallendes Niederschlagswassers in den vorhandenen öffentlichen Regenwasseranlagen übernommen werden. Dies betrifft vor allem die unbebauten Flächen innerhalb des GE 3 (Flurstücke 416/22 und 416/133 der Gemarkung Naunhof).

Die Entsorgung weiterer versiegelter Flächen bzw. die Ableitung der aus einer Änderung des Versiegelungsgrad resultierenden weiteren Niederschlagswassermengen hat somit dezentral zu erfolgen. Alternativ ist die Einleitmenge anfallenden Niederschlagswassers auf das Bestandsmaß zu drosseln. Dies ist für eine gesicherte niederschlagswasserseitige Erschließung im Rahmen des Planverfahren mit dem AZV Parthe abzustimmen.

Da die oben genannten Flurstücke im nördlichen Bereich direkt an den Betonwerksgraben, ein Gewässer II. Ordnung angrenzen, besteht nach Abstimmung mit dem AZV Parthe eine direkte Einleitmöglichkeit. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Leipzig vom 25. Oktober 2019 ist eine maximale Einleitmenge von 15 l/s in den Betonwerksgraben zulässig. Die genauen Einleitbedingungen (Einleitmenge, ggf. Rückhaltemaßnahmen) können erst konkretisiert werden, wenn die zukünftige Bebauung innerhalb des GE 3 feststeht.

Ein erforderliches Rückhaltebecken oder -volumen zur Sammlung des Niederschlagswassers und für gedrosselte Einleitung in den Graben ist innerhalb des Teilgebietes GE 3 zulässig, da Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan zulässig sind.

Die abschließende Planung erfolgt im Rahmen der Ausführung- und Genehmigungsplanung. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig zu stellen.

7.6.3 Energieversorgung

Über das bestehende Mittel- und Niederspannungsnetz der MitNetz Strom ist das Plangebiet erschlossen. Die vorhandenen Leitungen werden nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt. Die Hauptleitungen liegen überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Die innerhalb der Privatgrundstücke vorhandenen Leitungen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich östlich der Brandiser Straße und innerhalb des GE 2 befindet sich eine Niederspannungsleitung, die für Versorgung der angrenzenden Wohngebiete bedeutsam ist.

Für diese Leitung erfolgt eine Belastung der Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgers.

Umverlegungen oder Neuverlegungen sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

Eine gasteknische Erschließung ist möglich und ist mit dem zuständigen Versorger, der MITNETZ Gas abzustimmen. Die vorhandene Gasleitung wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sie liegt innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Brandiser Straße).

7.6.4 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese werden als Information nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bei Netzanpassungen oder -erweiterungen sind Abstimmungen mit dem zuständigen Versorger erforderlich. Die weitere Planung erfolgt in der Ausführungsplanung.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb öffentlicher Flächen sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Zur Sicherung von einem Leitungsrecht für eine Niederspannungsleitung der MitNetz Strom innerhalb des GE 2 wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.3.*

TF 7.0 Für die innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE 2 wird für die Unterhaltung der vorhandenen Niederspannungsleitung der MitNetz Strom ein Leitungsrecht in einer Breite von insgesamt 2,00 m zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der innerhalb des Plangebietes gelegenen privaten Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichert somit die technische Erschließung.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Im südwestlichen Bereich innerhalb des Plangebietes ist das Flurstück 405/8 in der Flur der Gemarkung als Überschwemmungsgebiet der Parthe ausgewiesen. Das

Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die südwestlichste Baugrenze innerhalb des Teilgebietes GE 1 verläuft außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Grundsätzlich wird vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Parthe empfohlen, dass für Neu- und Umbauten eine hochwasserangepasste Bauweise in Betracht zu ziehen ist.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Bereich mittig der Brandiser Straße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Naunhof I und II. Für den betreffenden Bereich ist die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet wurde zum nachhaltigen Schutz des Grundwasservorkommens im Einzugsgebiet der Wasserwerke Naunhof I und II für die öffentliche Wasserversorgung zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung.

7.9 Hinweise

Belange des Waldes

Unter Punkt 7.4 wurde bereits auf vorhandenen Wald im Geltungsbereich hingewiesen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verbunden, die gemäß § 8 SächsWaldG einer Genehmigung bedarf. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher durch die zuständige Forstbehörde zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen. Soweit die Genehmigung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird durch die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG erteilt. Eine Entscheidung über die Waldumwandlungserklärung erfolgt durch die untere Forstbehörde jedoch erst nach der Auslegung des Bebauungsplans und nach der Abwägungsentscheidung über vorgebrachte Hinweise und Anregungen. Ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann somit erst mit Vorliegen der Waldumwandlungserklärung erfolgen. Diese ist durch den Plangeber einzuholen. In der Anlage 2 werden als Voraussetzung für diese Prüfung die Angaben für den künftigen Waldumwandlungsantrag beigefügt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für eine Waldumwandlung umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Pkt. 7.4 in Verbindung mit den SächsWaldG wird auf der Planzeichnung ein Hinweis aufgebracht. Es wird zum einen auf ein notwendiges Genehmigungsverfahren bei einer Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart und zum anderen auf den Schutz des zu erhaltenden Waldes mit folgendem Wortlaut hingewiesen:

Belange des Waldes

Für die in Anspruch zunehmende Waldfläche (grün schraffiert) ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen notwendig.

Die Errichtung von Gebäuden sowie baulicher Anlagen mit Feuerstätten müssen mindestens 30 m vom Wald entfernt sein (§ 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen).

Wald ist gemäß § 1 SächsWaldG mindestens zu erhalten. Insofern sind zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer dauerhaften Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes Ersatzaufforstungen notwendig (§ 8 Abs. 3 SächsWaldG).

Der *Waldersatz* soll in Abstimmung mit dem Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Leipzig über eine Ökokontofläche in der Gemarkung Naunhof erfolgen. Nähere Angaben zu dieser Fläche liegen noch nicht vor.

Darüber hinaus ist auch ein *Gehölz* an das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes herangewachsen (ca. 500 m²). Diese Gehölzfläche ist nicht als Wald gemäß § 2 SächsWaldG zu beurteilen. Eine Entnahme der Gehölze bis zu einem Abstand von 30 m vom bestehenden Gebäude ist auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Naunhof genehmigungspflichtig. Der Ausgleich für diesen Gehölzverlust wird im Rahmen der Baumfällgenehmigung auf dem Friedhof in Naunhof zugeordnet.

Wasserhaushalt

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Betonwerksgraben ist gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig zu stellen. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

Radonschutz

Die vorliegende Planung liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Es sind folgende Hinweise zu beachten:

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Das heißt, wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden [4]. Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätze in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätze zu beachten sein (§§ 153-154 Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018).

Baugrund

Für Neu- oder Umbauten werden orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen, soweit noch keine Kenntnisse zum Baugrund vorliegen, empfohlen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse an Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinde sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Gesetz über Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbareren Lagerstätten sowie die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen.

Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Da trotzdem jederzeit unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können, sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht zu belehren. Nach § 20 SächsDSchG sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,84 ha, die wie folgt festgesetzt wird:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel		0,65 ha
Gewerbegebiet (mit Einschränkung)		1,78 ha
davon GE 1	0,55 ha	
davon GE 2	0,42 ha	
davon GE 3	0,81 ha	
öffentliche Straßenverkehrsfläche		0,23 ha
Fläche für Wald		0,18 ha
Summe		2,84 ha

9 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Bezogen auf die gesamtstädtische Entwicklung setzt die Planung das Leitbild der Stadt Naunhof zur Entwicklung des Handels sowie das Zentrenkonzept zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes um.

Insbesondere dient die Planung der Stärkung und attraktiveren Gestaltung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen.

Darüber hinaus steht das Gebiet anteilig für weitere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

10.2 Belange der Bevölkerung

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes kann die Angebotsstruktur verbessert und eine zukunftsfähige Nahversorgung der Bevölkerung im Norden von Naunhof sowie in umliegenden Ortsteilen gesichert werden.

Für die angrenzenden Wohnnutzungen wird der Störgrad der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wie bisher eingeschränkt und nur solche Betriebe zugelassen, die das angrenzende Wohnen nicht stören.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort mit bestehendem Planungsrecht. Die Intensität der zulässigen Bebauung/Nutzung wird durch die zum Einzelhandel neu getroffenen Festsetzungen nicht erhöht. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge nicht berührt.

Des Weiteren wurde zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes auf der Grundlage von Erfassungen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Anlage 1 dargestellt und das Maßnahmenkonzept in den Bebauungsplan übernommen. Mit der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verbunden. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen sind Ersatzaufforstungen notwendig. Auch die darüber hinaus notwendigen Gehölzentnahmen werden durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

Darüber hinaus besteht kein Ausgleichserfordernis.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Mit der Planung wird für den ansässigen Lebensmittelmarkt die Möglichkeit eingeräumt, die Angebotsstruktur an aktuelle Anforderungen am Markt anzupassen und ihn damit zukunfts- und konkurrenzfähig hinsichtlich Sortimenten, Warenpräsentation etc..... zu gestalten.

Aus dem im Bebauungsplan mit einer Beschränkung des Betriebes, der Sortimente und Verkaufsflächen festgesetzten Vorhaben ergeben sich nach der Prüfung aus absatzwirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf andere relevante Versorgungseinrichtungen im Umfeld.

Mit der darüber hinaus erfolgten Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt. Vorhandenen Unternehmen wird ein Bestandsschutz gewährleistet.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig in das übergeordnete Straßennetz eingebunden. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird nur zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Darüber hinaus war der VE-Plan bereits auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem erhöhten Kundenverkehr ausgerichtet. Entsprechende Stellplätze stehen zur Verfügung.

Die Verkehrsabläufe auf den angrenzenden Straßen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

10.6 Belange des städtischen Haushalts

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Vorhabenträger übernommen.

Teil II der Begründung Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des VE-Plans „Seepark“, der seit 1993 rechtskräftig ist. Dieser ist für das zu betrachtende Plangebiet mit Ausnahme des nordöstlichen Grundstückes umgesetzt.

Der rechtskräftige Plan weist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Mischgebiet mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus. Es wurden darüber hinaus auch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Gegenstand der nachfolgenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind. Die Ausgangssituation stellt dabei der rechtskräftige VE-Plan dar.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu entwickeln. Hinsichtlich des Planungszweckes wird auch auf Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Art der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die südwestlich gelegenen Flächen als eingeschränkte Gewerbegebiete, das nördliche Grundstück als Gewerbegebiet und die Fläche für den zu erweiternden Verbrauchermarkt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden für alle Teilgebiete die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ (0,6) sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.
- *Festsetzungen zum Ausgleich:* Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen getroffen, die aus dem VE-Plan übernommen werden. Diese Festsetzungen werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz ergänzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über den Brandiser Weg (S 43) und die Brandiser Straße sowie Beuchaer Straße.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Hinsichtlich des Bedarfs an Grund und Boden wird auf Pkt. 8 im Teil I der Begründung verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische bzw. Ausgleichsfestsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsermittlung auf den Ausgangsbauungsplan abstellt.

Sowohl im *Landesentwicklungsplan* als auch im *Regionalplan* werden Ziele des Umweltschutzes für das Umfeld von Naunhof formuliert. Diese betreffen Hochwasserschutz,

Arten- und Biotopschutz, den Schutz des Waldes und der Wasserressourcen. Naunhof ist darüber hinaus als Grundzentrum ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Naunhof zwischen der S 43 und der Brandiser Straße. An die S 43 grenzen nördlich Acker- und Waldflächen an, im Süden des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung.

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des VE-Plans „Seepark“ dar, der mit dem Ziel aufgestellt wurde, am Standort Wohnen (außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs) und Mischgebiete zu entwickeln. Der VE-Plan ist überwiegend umgesetzt.

Im Plangebiet sind südlich der Anbindung an die S 43 ein Bau- und ein Getränkemarkt sowie nördlich eine Tankstelle und ein Lebensmittelmarkt. Die nordöstliche Fläche liegt noch brach.

2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen gewerblich genutzten Standort. Es befinden sich im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen. Im Hinblick auf

die angrenzende Wohnnutzung ist der Störgrad der gewerblichen Nutzung eingeschränkt und entspricht dem eines Mischgebietes.

Das Plangebiet weist keine Erholungseignung bzw. -funktionen auf.

2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Im VE-Plan sind folgende grünordnerische Festsetzungen, bezogen auf den den Geltungsbereich, getroffen worden:

- Anpflanzung von Bäumen an der Beuchaer/Brandiser Straße
- Anpflanzung von Bäumen an S 43 im Pflanzabstand von 20 m
- je 500 m² Grundstück ein heimischer Laubbaum
- je 100 m² Grundstück 10 heimische Sträucher in Gruppen

Die zitierten Festsetzungen sind nicht vollständig umgesetzt worden. Maßgeblich zur Beurteilung sind jedoch die Festsetzungen.

Unabhängig von den Festsetzungen war zu prüfen, ob im Geltungsbereich geschützte Biotope vorkommen. Der *Biotopschutz* nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ist in das Aufstellungsverfahren einzustellen, da über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vor dem Satzungsbeschluss zu entscheiden ist. Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope entwickelt.

Im Nordosten des Plangebietes hat sich durch Sukzession ein Wald entwickelt.

Tiere

Es sind keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren getroffen worden.

Artenschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sind faunistische Untersuchungen erfolgt. Die Begehungen fanden von April bis September 2019 statt. Das Untersuchungsspektrum umfasste Brutvögel, Zauneidechsen, Heuschrecken, Fledermäuse und Eremit. Die Ergebnisse der Erfassungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Es sind im Plangebiet nur wenige Brutvogelarten bzw. -paare erfasst. Das wird auf die Strukturarmut des Gebietes zurückgeführt. Auch der Gebäudebestand wurde nicht durch streng geschützte Arten genutzt. Als Brutvogel nachgewiesen wurden Buchfink, Ringeltaube, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel und Bachstelze. Der Girlitz kam nur als Nahrungsgast vor.

Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Es konnten 16 Heuschreckenarten erfasst werden, darunter 8 Langfühler- und 8 Kurzfühlerarten. Mit Ausnahme der Südlichen Eichenschrecke sind alle Arten im Raum Naunhof bekannt. Keine Art zählt zu den streng geschützten Arten.

Da der Baumbestand im Plangebiet noch sehr jung ist, weist er keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse auf. Es sind keine Spechthöhlen, Stamm- und Rindenabriss, Kronenbrüche oder abstehende Borke festgestellt worden. Ein Fledermausvorkommen wird aufgrund einer fehlenden Eignung ausgeschlossen.

Wie die Fledermäuse braucht auch der Eremit Bäume mit Höhlungen. Da die vorhandenen Bäume bisher nur geringe Stammdurchmesser aufweisen, sind keine geeigneten Höhlungen vorhanden. Ein Vorkommen des Eremiten wird daher ausgeschlossen.

2.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Mit der Umsetzung des VE-Plans wären 60 % der Bauflächen versiegelt bzw. versiegelbar (GRZ 0,6). Bis auf die nordöstlich gelegene Fläche ist der Bebauungsplan entsprechend umgesetzt.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Für den Geltungsbereich sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Mit dem VE-Plan können 60 % der Bodenfläche innerhalb der Bauflächen zuzüglich der Verkehrsflächen versiegelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in den nicht zu versiegelnden Flächen im Zuge der Bautätigkeit kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Es handelt sich dabei um aufgefüllte und umgelagert Mischböden. Diese dienen als Standort für Pflanzen, weisen aber keine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Die Funktionen für den Wasserhaushalt werden aber ausgeübt.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist nur die Funktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung durch die Bebauung einschließlich Verkehr relevant.

2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Der zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet führt jedoch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das auf den Verkehrs- und Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch ist der Betrachtungsraum dem Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge zuzuordnen. Die Jahresmitteltemperaturen des Gebietes betragen 9,2°C, die Julitemperaturen erreichen Werte von 18,0°C. Hingegen ist der Januar mit 0°C der kälteste Monat. Die Vegetationsperiode ist hier mit 220 Tagen relativ lang. Es herrschen Winde aus

westlicher bis südwestlicher Richtung vor. Der Einfluss des Harzes ist an den relativ geringen Jahresniederschlägen ersichtlich, die nur etwa bei 530 bis 580 mm betragen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum, der sich nördlich des Plangebietes erstreckt.

Es sind Vorbelastungen im Hinblick auf die Luftqualität zu verzeichnen. Diese sind zum einen auf die Verkehrsbelegung der angrenzenden S 43 zurückzuführen, die auch als Autobahnzubringer fungiert. Zum anderen sind auch die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden.

Neben Feinstaub gehen vom Verkehr auch Schallemissionen aus. Jedoch weist das Plangebiet keine Aufenthaltsqualität auf.

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Ortsbild wird durch die unmittelbare Lage am Ortsrand von Naunhof geprägt. Im Norden erstreckt sich der freie Landschaftsraum, der mit den Wald- und Gehölzflächen Naturnähe vermittelt. Das Plangebiet selbst wird durch die vorhandenen Handelseinrichtungen bzw. die Tankstelle gekennzeichnet. Es sind die typischen Gebäude einschließlich der großen Parkplatzflächen vorhanden. Es fehlen gliedernde Elemente, wie z.B. Großgehölze. Das Plangebiet weist somit keine Eigenart auf.

Im Plangebiet ist keine Erholungseignung festzustellen, auch weist es keine Aufenthaltsqualität auf.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmälern existieren nicht.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmäle bekannt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die zulässige Bebauung führt zu einer großflächigen Überprägung des Bodens, der damit die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vollständig erfüllen kann. Damit geht eine Beeinflussung des Mikroklimas einher. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den verbleibenden offenen Bodenflächen nicht vollständig versickern, so dass es abgeleitet wird und somit dem Wasserkreislauf entzogen wird.

2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das SPA „Laubwaldgebiet östlich Leipzig (DE 4641 451), das sich südlich von Naunhof in einer Entfernung von ca. 1,4 km befindet.

2.11 Weitere Schutzgebiete

Es sind auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete verordnet. Nördlich der A 14 ist das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ verordnet.

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

2.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Würde der Bebauungsplan für diese Teilfläche nicht aufgestellt werden, könnten sich die vorhandenen Nutzungen nicht weiterentwickeln. Für die noch unbebaute Fläche ist festzustellen, dass diese im südlichen Bereich gemäß den Festsetzungen im VE-Plan bebaut werden könnte. Im Norden der Fläche hat sich ein Wald entwickelt, der bei der Umsetzung zu beachten ist. Gegenüber dem Basisszenario würden sich nur in Bezug auf die Waldfläche Veränderungen ergeben, die aber nicht zu grundsätzlich neuen Entwicklungstendenzen führen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden sich eingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ entwickeln. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist jedoch eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 SächsWaldG verbunden. Dieser Wald ist zu ersetzen.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 4.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die

Umwelt sind dahingehend vielfältig, dass diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet Gebäude und bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen errichtet werden können. In der Bauphase werden keine über das jeweilige Baufeld oder die Verkehrsflächen hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Die Bauzeit wird sich jeweils über kurze Zeiträume erstrecken. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Zunahme der zulässigen Überbauung verbunden. Die GRZ für die Bauflächen wird beibehalten. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind ausreichend, es werden keine weiteren festgesetzt.

Da sich der Versiegelungsgrad und das Nutzungsspektrum im Plangebiet nicht verändern wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft zu verzeichnen.

Auswirkungen auf die Flora sind im Vergleich zum rechtskräftigen Plan nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, so dass keine potenziellen Standorte für Pflanzen in Anspruch genommen werden. Auswirkungen sind jedoch in Bezug auf den sich zwischenzeitlich entwickelten Wald zu erwarten. Es wird eine Fläche von ca. 500 m² für das Sondergebiet in Anspruch genommen. Des Weiteren wird für eine Waldfläche von ca. 940 m² eine Waldumwandlung angestrebt, da die Überplanung der Waldfläche mit den geplanten Nutzungen nicht vereinbar ist.

Hinsichtlich der Fauna werden auch künftig nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten sein. Es sind von der Umsetzung keine streng geschützten Arten betroffen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen verbunden. Es werden keine andersartigen Nutzungen vorbereitet. Das Plangebiet wird weiterhin durch gewerbliche und insbesondere Versorgungsnutzungen geprägt.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Diesbezüglich wird mit der Änderung keine Zunahme des Eingriffs in den Boden bzw. die Fläche zu verzeichnen sein.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Da mit dem Bebauungsplan aber keine Erweiterung des Nutzungsspektrums erfolgt, werden keine

weiteren oder zusätzlichen Emissionen durch diese Nutzungen hervorgerufen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche im SO Einzelhandelt wird z.B. nicht zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen führen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden mit dem Bebauungsplan keine neuen Nutzungen begründet, daher wird davon ausgegangen, dass die Abfälle wie bereits im Bestand gegeben, entsorgt werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird nicht zunehmen.

Die möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planaufstellung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Der VE-Plan trifft bereits Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die sich im Umfeld befindende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Pflanzgeboten und
- der Festsetzung zu Baumpflanzungen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan basieren auf den genannten Entwicklungszielen sowie dem VE-Plan. Es sind die Festsetzungen aus dem VE-Plan, sofern sie mit der baulichen Nutzung vereinbar sind, übernommen und ggf. angepasst worden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist darüber hinaus eine Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Mit der Planaufstellung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Es sind demnach keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

4.5 Schutzgüter Wasser und Klima / Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass über die bereits getroffenen Regelungen hinaus keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da keine grundsätzlich neuen Nutzungen zugelassen werden. Zur Gliederung des Plangebietes werden die grünordnerischen Festsetzungen des VE-Plans übernommen

Es sind keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass auch keine Maßnahmen notwendig sind.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

4.8 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Es wird auf eine rechnerische Bilanzierung verzichtet. Zum einen handelt es sich um einen Bebauungsplan, der einen rechtskräftigen VE-Plan ersetzen wird, und zum anderen werden mit dem Bebauungsplan keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz begründet.

4.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen etablierten Standort für Handelseinrichtungen einschließlich des Nahversorgers, dessen Erweiterung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Interesse der Kundenfreundlichkeit notwendig ist.

Weiterführende Erläuterungen sind Punkt 6.2 der Begründung Teil I zu entnehmen.

Planinhalte

Mit der Planaufstellung soll vorrangig der Nahversorger gestärkt werden (vgl. Pkt. 6.2 der Begründung Teil I). Der weiteren, in den Geltungsbereich einbezogenen Bauflächen als Gewerbegebiete wird unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt vorgenommen. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird eine Nutzung der vorhandenen Immobilien bis zur Großflächigkeit für zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel eingeschränkt. Insofern gibt es auch keine Alternativen zu den Planinhalten.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,6.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,6 festzusetzen und damit eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt und nach Abwägung aller Belange entschlossen, die GRZ für alle Teilgebiete mit 0,6 festzusetzen.

4.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Aufbauend auf Erfassungen in der Vegetationszeit 2019, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzbeitrag (Anlage 1) dargestellt und sich daraus ergebende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan übernommen.

Im Hinblick auf den Schutz des Waldes ist eine ökologische Bewertung als Grundlage für eine notwendige Waldumwandlungserklärung vorgenommen worden (vgl. Anlage 2)

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Bauvorhaben den Festsetzungen zur Umwelt entspricht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, einen bestehenden Verbrauchermarkt durch einen Neubau zu ersetzen und damit gleichzeitig die Verkaufsfläche zu erhöhen. Das entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt und dient somit der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weitere Flächen, die durch Handelseinrichtungen sowie eine Tankstelle genutzt werden.

Für das Plangebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der seit 1993 rechtskräftig ist. In diesem werden die Bauflächen als Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bis auf die nordöstliche Teilfläche ist dieser Plan umgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Vergleich zum rechtskräftigen Plan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird weder der Versiegelungsgrad erhöht, noch werden weitere Nutzungen im Plangebiet zugelassen. Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 ermittelt worden.

In den Bebauungsplan sind die grünordnerischen Festsetzungen, sowie sie zutreffend sind, aus dem rechtskräftigen Plan übernommen worden.

Des Weiteren wird aus dem parallel erarbeiteten Artenschutzgutachten eine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln in den Bebauungsplan übernommen.

Da der rechtskräftige Plan im Nordosten des Geltungsbereiches noch nicht umgesetzt ist, hat sich hier zwischenzeitlich durch Sukzession Wald entwickelt. Es wird, um in diesem Bereich eine Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Sächsischem Waldgesetz vorliegen. Die dafür notwendige ökologische Bewertung des Waldes ist Anlage 2 zu entnehmen. Für die notwendigen Ersatzaufforstung sind Abstimmungen mit dem Staatsbetrieb Sachsenforst erfolgt. Es ist eine Zuordnung zu einem Ökopoolkonto in der Gemarkung Naunhof vorgesehen.

Für Gehölzentnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau des Verbrauchermarktes sind Ersatzpflanzungen auf dem Friedhof in Naunhof vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

5.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof), rechtswirksam
- [2] Vorhaben- und Erschließungsplan „Seepark“, rechtskräftig seit 1993
- [3] habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Dezember 2019
- [4] Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Freistaat Sachsen, 28. Oktober 2019
- [5] Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt Freistaat Sachsen, 2. Oktober 2019
- [6] Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Naunhof, BBE Handelsberatung GmbH, 27. März 2020
- [7] Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Naunhof, Landesdirektion Sachsen, 27. März 2020