

Stadt Naunhof

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Erdmannshainer Straße“



tiepelt architekten
Beerendorfer Straße 1, 04509 Delitzsch
Stand: 06.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung	5
4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung.....	6
4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung	6
4.2. Gründe für die Anpassung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB 11	
5. Bestandsaufnahme	12
5.1 Verkehr.....	12
5.1.1 Äußere Verkehrserschließung und Verbindung zum Plangebiet	12
5.1.2 Innere Erschließung des Geländes	13
5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur.....	13
5.2.1 Gebietsrandnutzungen	13
5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes	14
5.3 Bestehende Erschließungsanlagen	14
5.4 Altlasten	15
6. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der Festsetzungen.....	16
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Verbote aus dem Grund- und Trinkwasserschutz	18
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	18
6.6 Flächen für den Gemeinbedarf	19
6.7 Verkehrsflächen	19
6.8 Flächen für die Versorgung und Regenrückhaltung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.10 Bauliche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie	27
6.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	28

6.12	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.....	30
6.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
6.14	Hinweise	31
7.	Flächenermittlung	33
8.	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes.....	33
9.	Quellenangaben.....	35

1. Einleitung

Die Stadt Naunhof kann im Wesentlichen auf eine stetige positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken und hat dies mit der Neuausweisung von Wohnbauland dokumentiert. Die Unternehmensgruppe Aldi Nord nimmt die Ausweisung des Wohngebietes „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“ zum Anlass, den bisherigen Standort an der Erdmannshainer Straße / Einmündung S43 aufzugeben und sich im Bereich des neuen Wohnstandortes in veränderter Größe neu aufzustellen. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass mit den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Naunhof oder in angrenzenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Umzug wird der Altstandort zu einer möglichen Einzelhandels-Nachnutzung nach den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch ein paralleles Bauleitplanverfahren rechtlich angepasst.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa gilt es mit den Betrachtungen zum Bau und zur Verbringung des Niederschlagswassers im Besonderen zu würdigen.

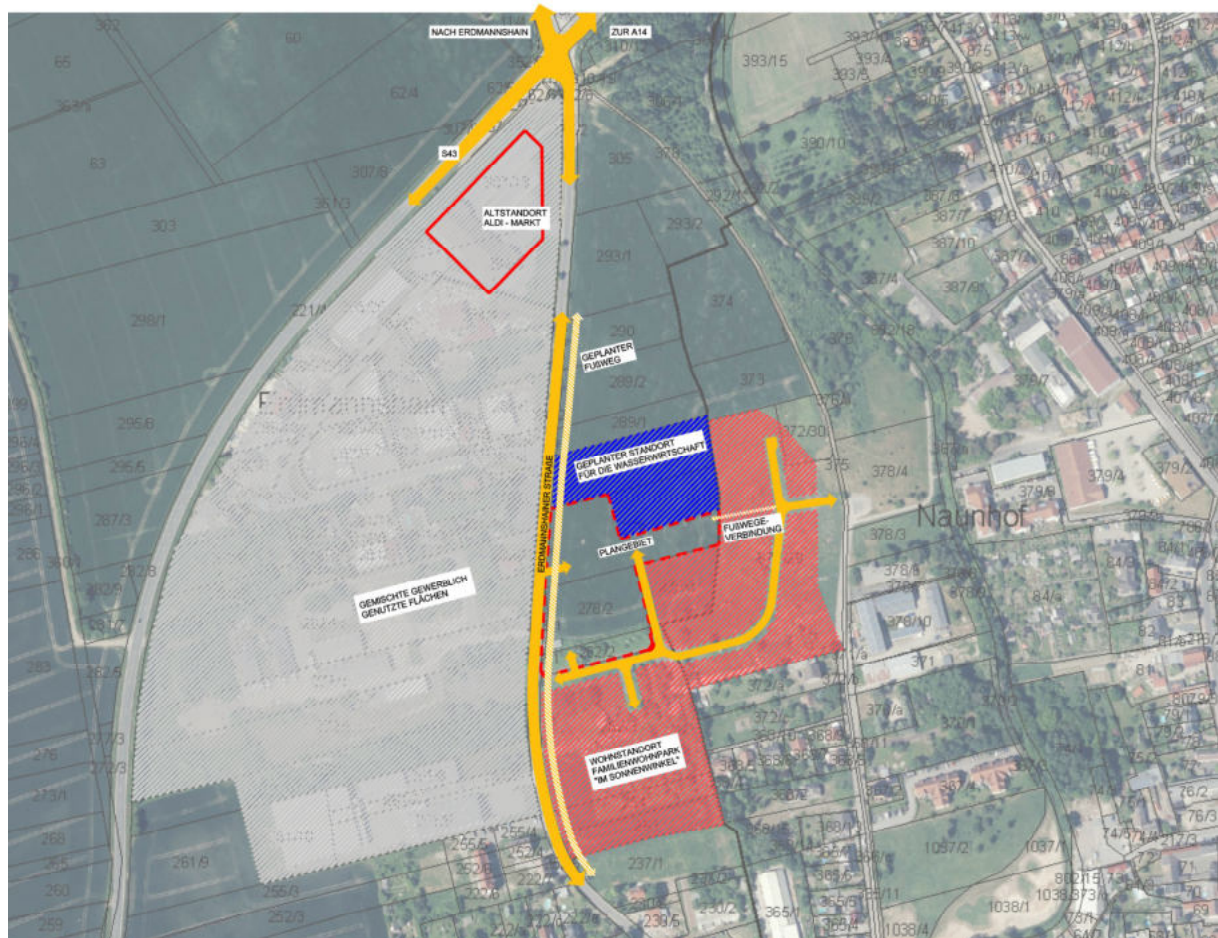
2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 12.050 m². Der Bebauungsplan wird hiernach begrenzt durch:

- im Norden durch Ackerflächen, perspektivisch vorgesehen als Standort eines Wasserwerkes,
- im Westen die Erdmannshainer Straße, weiterführend gemischte Gewerbeflächen, insbesondere an das festgesetzte „Gewerbegebiet Erdmannshainer Straße TG IV“
- im Süden Wohngebiet „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“
- im Osten Wohngebiet „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf den Stadtgebiet Naunhof, Gemarkung Erdmannshain, folgende Grundstücke:

Baugrundstück: 279/1 und 279/2, 278/1, 278/2, 262/1 und 262/2
Straßenverkehrsfläche, hier Erdmannshainer Straße (K8360): 377/2 (teilweise),



Übersicht Plangebiet - mit Darstellung angrenzender baulicher Nutzungen

[Kartengrundlage: Raumplanungsinformationssystem Sachsen (Luftbild – Stand 04/2019) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen]

3. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aus der angepassten Nachfragesituation hat die Stadt Naunhof in der städtebaulichen Entwicklung der Ausweisung von Wohnbauland den Vorzug gegeben. Als geplanter Nahversorgungsstandort zieht das Aufstellungsverfahren in dieser Entwicklungsrichtung nach.

Mit der Planung sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Sicherstellung der Gebietes-Nahversorgung durch Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung als Teil der gemeindlichen Daseinsvorsorge
- Erweiterung von Bauflächen für den Gemeinbedarf, hier geplanter KITA-Standort
- Berücksichtigung der Planungsaspekte zum Bauen in der TWSZ IIIa

4. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung

4.1 Ziele aus Raumordnung und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof ist das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Vorhaben tangiert das Trinkwasserschutzgebiet [TWSG] der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II. Mit Stand Januar 2021 verfügt die Stadt Naunhof über 8.792 Einwohner.

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

- Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) vom 14.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2020, in Kraft getreten am 16.12.2021

Nach dem geltenden Regionalplan Westsachsen ist die Stadt Naunhof als Grundzentrum im Städteverbund mit der Gemeinde Großpösna ausgewiesen. Mit den Gemeinden Belgernshain und Parthenstein bildet Naunhof eine Verwaltungsgemeinschaft.

Der LEP wird durch das Vorhaben in folgenden Zielen berührt:

- G 1.2.2 Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen
- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
 - die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
 - die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
 - staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.
- G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.
- Z 1.3.5 Die Ausübung von zentralörtlichen Funktionen im zentralörtlichen Verbund von Gemeinden ist nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass diese Aufgabenwahrnehmung funktionsteilig erfolgt.
- Z 2.3.2.1 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. *(Konzentrations-/Zentralitätsgebot)*
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. *(Ausnahme vom Konzentrations-/Zentralitätsgebot)*
- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante 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. *(Integrationsgebot)*
- Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. *(Kongruenzgebot)*
- Z 2.3.2.5 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 substantiell beeinträchtigen. *(Beeinträchtungsverbot)*
- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden. *(Erreichbarkeitsgebot)*

Der Regionalplan Westsachsen ist in folgenden Punkten berührt:

- G 1.1.10 Im Raum Grimma/Wurzen sollen die vielfältigen Nutzungen wie Erholung und Tourismus, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raumverträglich entwickelt werden. Dazu sollen insbesondere
- die für die regionale Trinkwasserversorgung bedeutsamen Ressourcen gesichert werden.
- G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen 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 zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.

- Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Darin sind die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.
- Z 6.4.3 Das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen soll insbesondere in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Gemeinden bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden.

Die städtebauliche Entwicklung Naunhofs wird maßgeblich durch die Entwicklung des Oberzentrums Leipzig beeinflusst. Die Entwicklung drückt sich neben einer gesteigerten Nachfrage an Wohnbauland auch in der in der hohen Frequenz Erholungssuchender in der Region aus. Die Wanderungsgewinne würdigt die Stadt Naunhof mit einer Reihe von Wohnbaulandausweisungen, welche vorwiegend auf die Ansiedelungen junger Familien zielt.

Den Ausbau des Wohnstandortes durch den „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Familienwohnpark im Sonnenwinkel“ mit perspektivisch bis zu 100 neuen Wohneinheiten nimmt die Aldi Unternehmensgruppe zum Anlass, Ihren bisherigen Standort an der Erdmannshainer aufzugeben und sich im unmittelbaren Wohnumfeld neu anzusiedeln.

Die Stadt Naunhof hat zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung 2018 ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und letztmalig 2020 die sich abzeichnete Wohnbaulandentwicklung in eine Auswirkungsanalyse zu bestehenden Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Einzelhandelsunternehmen einfließen lassen.

Ein wesentlicher Grund für diesen planerischen Aufwand liegt darin, dass aus den gesellschaftlichen Umständen die Anbieter die bislang gängige Größe der Verkaufsfläche von 800 m² und damit zur Großflächigkeit überschreiten wollen. Die neuen Konzepte der Anbieter respektieren damit nicht nur den gesellschaftlichen Anspruch die Formen der Daseinsvorsorge demographisch bedingt in die Barrierefreiheit zu überführen. Vielmehr fordert die Kundschaft neben den bisherigen Aspekten Preis und Nähe im Lebensmitteleinzelhandel auch das Einkaufserlebnis. Die daraus entwickelten Angebotskombinationen aus Handel und Gastronomie, neuen Produkten von „Bio bis vegan“ bis hin zu einem gewissen Eventmarketing fordern einen Zuwachs an Verkaufsfläche, was in den raumordnerischen Betrachtungen zur Etablierung von Discountmärkten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geführt hat.

Parallel dazu haben die Anbieter die Integration erneuerbarer Energien für Ihr Nutzungskonzept aus betriebswirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Marketings entdeckt.

Die Stadt Naunhof sieht ihre Entwicklung nach den Maßgaben des G 1.2.2 ff. durch die vorliegende Auswirkungsanalyse als bestätigt. Gemäß Z 2.3.2.1 i.V.m. Z 2.3.2.2 darf sich die Stadt zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels unter der Maßgabe bedienen, dass der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes gewahrt sowie das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchsnahe Versorgung des zentralen Ortes bzw. benachbarter zentraler Orte substanziell nicht beeinträchtigt werden. Da Naunhof im Verbund mit der Gemeinde Großpösna als Grundzentrum landesplanerisch gewürdigt ist (siehe auch Kooperationsvereinbarung mit der Gemeinde Großpösna mit Festlegung eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes, beschlossenen Stadtratssitzung am 28.01.2021), kann die Ausnahme vom **Konzentrations-/Zentralitätsgebot** in Anspruch genommen werden.

Das bestätigte Einzelhandels- und Zentrenkonzept [EHZK] stellt fest, dass zur Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Grundversorgung im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches keine Flächen zur Verfügung stehen. Weiter übernimmt die Stadt Naunhof in ihrer Funktion als Grundzentrum Versorgungsfunktionen für ihr Umland war. Das EHZK stellt hierzu fest, dass zur Sicherung einer flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung neben dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zusätzlich zwei Nahversorgungsstandorte erforderlich werden. Dies ist in der städtebaulichen Struktur der Stadt Naunhof, bestehend aus Kernstadt und den umliegenden Ortsteilen begründet. Die damit verbundenen Distanzen sind nicht als Nahversorgung einzustufen. Der zentrale Versorgungsbereich kann daher für alle Ortsteile und für die Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich die Versorgung nicht allein gewährleisten. Dagegen ist für die Entwicklung eines eigenen zentralen Versorgungsbereiches das Nachfragepotenzial der Naunhofer Ortsteile und in Parthenstein sowie Belgershain nicht ausreichend. Für eine wohnungsnah und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist daher das Zusammenspiel aller Standorte wichtig. Dem Altstandort „Aldi“ wird dies in der Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Erdmannshain, Albrechtshain und Fuchshain zugebilligt. Mit dem neuen Marktstandort schließt das Plangebiet direkt an geplante Wohnstandorte an. Darüber hinaus wird durch den neuen Standort die wohnungsnah Versorgungsbedeutung im angrenzenden westlichen Stadtgebiet deutlich verbessert (vgl. BBE, Auswirkungsanalyse, März 2020). Zur Gewährleistung der fußläufigen Anbindung werden die bereits geplanten Fußwegeverbindungen aus dem Wohngebiet in das Aufstellungsverfahren überführt. Hiernach kommt der Verlagerungsstandort „Aldi“ neben der eigenständigen wohnungsnahen Versorgungsfunktion im westlichen Kernstadtbereich auch die wohnortnahe Versorgungsfunktion der weiteren Ortsteile zu. Die Auswirkungsanalyse vom 27.03.2020 hat Umsatzprognosen, Umsatzumlenkungseffekte, Auswirkungen der Einzelvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht und kommt zum Schluss, dass... *„sich die Erweiterungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Naunhof städtebaulich und raumordnerisch einordnen. Die Nahversorgung des Grundzentrums Naunhof (periphere Ortsteile sowie Belgershain und Parthenstein) unterliegt städtebaulichen Besonderheiten, für die eine atypische Fallgestaltung geltend*

gemacht werden kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung können ausgeschlossen werden.“

Dem landesplanerischen **Integrationsgebot** kann der Form nach nicht entsprochen werden, da der Standort nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Naunhof liegt. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der Einbindung des ÖPNV ist das Plangebiet jedoch städtebaulich integriert. Mit Verweis auf die durchgeführte Auswirkungsanalyse ist die Zulässigkeit des Standortes in seiner Funktion als Nahversorger und als bestätigter wohnortnaher Grundversorger gegenüber den Ortsteilen Erdmannshain, Albrechtshain und Fuchshain begründet.

Die Nutzung des Altstandortes durch Einzelhandel wird nach den Maßgaben des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes angepasst.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde anhand einer Modellrechnung eine geringe Umverteilungsquote von 2 % innerhalb der Bestandsstrukturen von Naunhof ermittelt. Mögliche Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich, hier die Gemeinden Parthenstein und Belgershain konnten aufgrund der Entfernung und der differierenden Betriebsausrichtungen ansässiger Lebensmittelbetriebe nicht festgestellt werden. Die im Ergebnis festgestellte Stärkung der Nahversorgung widerspricht nicht dem **Kongruenzgebot**.

Haben in vergangenen Zeiten große Filialisten dem inhabergeführten Einzelhandel zugesetzt, müssen sich die verbliebenen Anbieter aktuell mit den Wirkungen des E-Commerce auseinandersetzen. Wer als Anbieter nicht selbst in geeigneter Weise „online“ anbietet, kann nur in Top-Lagen des Oberzentrums überleben. Die Verlagerung großer Teile des Fachhandels in den Onlinehandel als Folge unserer aktuellen Verkaufskultur wird in den meisten Mittel- und Grundzentren durch den entsprechenden Leerstand an Ladengeschäften dokumentiert. Umso mehr hat sich die Landesplanung mit Definition des zentralörtlichen Versorgungszentrums dem Schutz noch derartiger Strukturen verschrieben und ist mit der Vorgabe der hierarchischen Struktur innerhalb eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch umzusetzen. Die Stadt Naunhof weist den Bereich des REWE-Marktes in der Ladestraße mit seinen arrondierenden Einzelhandelsnutzungen als zentralen Versorgungsbereich aus. Wie bereits dargestellt wird im Rahmen der fortgeschriebenen Einzelhandelsbetrachtungen dem Verlagerungsstandort ALDI durch Heranrücken an die Wohnbebauung eine eigene Nahversorgung als zukünftig integrierter Standort bescheinigt. Mit der eigenen Nahversorgung ist ausgeschlossen, dass es zur Gefährdung (**Beeinträchtigung**) der Grundversorgung innerhalb der ausgewiesenen Zentrenstruktur kommen wird. Trotz der festgesetzten fußläufigen Verknüpfung des Plangebietes wird der Standort maßgeblich durch den individuellen PKW-Verkehr erschlossen werden. Die Orientierung auf die „Autokunden“ ist zum einen unter dem Aspekt der Versorgungsfunktion der benannten Ortsteile im Einzugsbereich des Marktstandortes außerhalb der eigentlichen Nahversorgungsfunktion und zum anderen in der Form des gängigen Wochenendeinkaufes zu würdigen.

Unabhängig von der Wichtung der Verkehrsmittelnutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein ÖPNV-Haltepunkt festgesetzt und hierdurch **Erreichbarkeitsgebot** entsprochen.

Im Vergleich zum Altstandort berücksichtigt das Aufstellungsverfahren die Ansiedelung eines Bäckers und Fleischerfachgeschäftes im Bereich des großflächigen Lebensmittelmarktes. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde diese Form bereits dokumentiert. Darüber hinaus gehende **Agglomerationseffekte** wurden nicht festgestellt. Dennoch wird im Rahmen der Bauaufgabe nach einer weiterführenden Nutzungsstruktur gesucht, welche die Kommunikationsaufgabe vergleichbarer Nahversorgungsstandorte stärken. In der Balance zum gängigen Nutzungsprofil der Naunhofer Innenstadt wird die Ansiedelung von gewerblichen Flächen, allen voran Büronutzungen oder kleinteiligen Sportanlagen, wie ein Fitness-Studio, Physiotherapie oder Reha-Sporteinrichtung für verträglich gehalten.

Die durch den genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesene gewerblichen Bauflächen entlang der Erdmannshainer Straße und damit auch das Plangebiet befinden sich in der **Trinkwasserschutzzone IIIa** der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II, geschützt durch die Verordnung des Landkreises Muldetalkreis vom 30.04.2001.

Bereits vor dem Hintergrund, die Entsorgung des Oberflächenwassers nach den Anschlussbedingungen des AZV nur gedrosselt vornehmen zu können, wurde es erforderlich, zum Nachweis der Entsorgungssicherheit ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Darin wurden auch die Maßgaben aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA gewürdigt (siehe Punkt). Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes und des bezugnehmenden Umweltberichtes erfolgte die Antragstellung auf Befreiung vom Neubauverbot nach TWSVO, welche durch das Landratsamt Landkreis Leipzig mit Bescheid vom 01.04.2022 erteilt wurde. Das Vorhaben ist hierdurch nicht vom Verbot der Neuausweisung von sonstigen Baugebieten betroffen. Die festgelegten Maßnahmen und Einschränkungen sind als Festsetzungsbestandteil in den B-Plan übernommen und werden nachfolgend begründet.

4.2. Gründe für die Anpassung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Die rechtswirksam gewordenen Arbeitsstände zum Flächennutzungsplan (FNP) verdeutlichen jeweils die mittelfristigen Planungsintensionen der Gemeinde, begründet nach Wirtschaftlichkeit und Bedarf. Durch die fortschreitenden gesellschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen unterliegen diese gemeindlichen Planungsabsichten immer wieder Anpassungen, welche in Teilfortschreibungen des FNP ihren Einzug in die gemeindliche Entwicklungsrichtung erhält. Aktuell entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilen nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan („gemischte und gewerbliche Baufläche“). In der folgenden Teilfortschreibung ist es das Ziel, die bereits erfolgten Änderungen aus der verbindlichen Bauleitplanung nachzutragen und neue städtebauliche Zielstellungen aus der Stadtteilentwicklung, vordergründig dem aktuellen Bedarf an

Wohnbauflächen mit dem Folgenutzungen (Handel) darzustellen. Im Kontext zu den aktuellen Darstellungen des FNP findet die angepasste bauliche Entwicklung auf dem dargestellten Bauerwartungsland statt. Zudem ist die Entwicklungsfläche innerhalb des Stadtteiles bereits durch umgebende Bebauung mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz (S43) räumlich gefasst. Betrachtungen zur Entwicklung in die Offenlandschaft entfallen. Eine Bedarfsbegründung erfolgte parallel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. in dessen Fortschreibungen.

Vor diesem Hintergrund kann die Stadt Naunhof ihre Planungshoheit wahrnehmen und den BPlan als vorzeitigen BPlan ohne zwingende Anpassungspflicht des FNP aufzustellen. Aus folgenden Gründen soll der FNP daher nachgeordnet angepasst werden:

- Eingehen auf zukünftige Entwicklungstendenzen aus dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland, dem Anpassungsbedarf aus Einzelhandelsstruktur, speziell zur Sicherung der Grundversorgung, in Bezug auf das erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Schaffung von verfügbaren Flächen und Potenzial zum Wachstum städtischer Strukturen, speziell zur wachsenden Wohnbaulandnachfrage,

Der vorliegende Bebauungsplan wird den zukünftigen Darstellungen des FNP entsprechen.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung und Verbindung zum Plangebiet

Von Naunhof ist in 4,0 km Entfernung die Autobahn A 14 Wismar-Nossen erreichbar. Über das nahe Autobahn-Dreieck Parthenaue ist die Autobahn A 38 (Göttingen-Leipzig) erreichbar. Das Gemeindegebiet wird unmittelbar von der Staatsstraße 43 Gerichshain - Naunhof erschlossen:

Das Plangebiet wird westlich durch die Erdmannshainer Straße tangiert und hierdurch eine direkte Verbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt. Die Erdmannshainer Straße selbst ist als Kreisstraße K 8360 klassifiziert.

Im Zuge der Erschließung des südöstlich gelegenen Wohngebietes wurden neue Fußverbindungen entlang der Erdmannshainer Straße und in östliche Richtung zur Parthestraße. Die geplante Vernetzung fußläufiger Anbindungen mit Ziel der städtebaulichen Integration der geplanten Bauflächen in den bestehenden Stadtkörper ist im Aufstellungsverfahren fortzuführen.

Insgesamt ist die verkehrsinfrastrukturelle Situation als sehr leistungsfähig einzuschätzen.

5.1.2 Innere Erschließung des Geländes

Die Erschließung des Baugebietes wird sich hauptsächlich an der Erdmannshainer Straße orientieren und dies mit der Ausbildung einer Ein- und Ausfahrt auch festsetzen. Die geplanten Erschließungsanlagen des Wohngebietes werden punktuell über weitere Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Gebietes genutzt.

Angrenzende Bauflächen werden erschließungsseitig durch das Vorhaben nicht abgeschnitten oder eingegrenzt.

Die Erdmannshainer Straße wird im weiteren Verlauf beidseitig mit ÖPNV-Haltestellen ausgebaut, welche mit entsprechenden Buslinien angefahren werden. Aus dem unmittelbaren Anschluss kann hier das geplante Baugebiet die ÖPNV-Erschließung für sich beanspruchen. Der landesplanerische Aspekt der ÖPNV-Erreichbarkeit von großflächigen Einzelhandelsflächen ist hierdurch erfüllt.

5.2 Vorhandene Nutzungsstruktur

5.2.1 Gebietsrandnutzungen

Das Planungsgebiet liegt in nordwestlicher Stadtlage. Dieser Stadtbereich ist durch seine Lage zwischen der östlich gelegenen Parthe-Aue und der westlich gelegenen Bebauung aus der vorwiegend gemischten gewerblichen Nutzung geprägt. Aktuell wird das Plangebiet noch als Ackerfläche genutzt. Die derzeitigen und künftigen Randnutzungen sind wie folgt gekennzeichnet:

- im Norden grenzt Ackerland, welches perspektivisch als betrieblicher Standort der Wasserwirtschaft ausgebaut wird.
- im Osten grenzt Ackerland, perspektivisch die Wohnbauflächen, festgesetzt durch den „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Familienwohnpark im Sonnenwinkel“, insbesondere der darin geplante KITA-Standort an.
- Im Süden grenzt der Standort einer ehemaligen Gärtnerei, perspektivisch die Wohnbauflächen des vorgenannten „Familienwohnparks im Sonnenwinkel“ an.
- im Westen grenzt die Erdmannshainer Straße und in weiterer Folge die gemischten gewerblichen Flächen an.

Das Plangebiet wird perspektivisch von baulichen Nutzungen bzw. rechtskräftigen Bauflächen vollständig umschlossen werden. Aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden keine Nutzungsrestriktionen erwartet. Jedoch ist zu prüfen, ob die hiervon ausgehenden Emissionen als Vorbelastung für die eigenen immissionsrechtlichen Betrachtungen anzusetzen sind. Aus den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen mit Kita-Standort heraus lässt sich eine Schutzbedürftigkeit ableiten, welche in den weiteren Betrachtungen zum Immissionsschutz als zu berücksichtigende Immissionspunkte zu respektieren sind.

5.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Gebietes

Die Bauflächen stellen sich aktuell als genutztes Ackerland dar. Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorstation der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh, welche über eine Grunddienstbarkeit grundstücksseitig gesichert ist.

5.3 Bestehende Erschließungsanlagen

Das Plangebiet gilt als voll erschlossen. Hierbei übernimmt die:

- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH die Stromversorgung,
- der Eigenbetrieb Wasserversorgung Naunhof die Wasserversorgung und
- der Abwasserzweckverband Parthe die Abwasserentsorgung.

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Leitungsbestand. Dabei erfolgte die Führung der Trassen erdverlegt. Die Abwassertrasse und die Transformatorstation (E-Station) verfügen über entsprechende Grunddienstbarkeiten und sind daher im weiteren Planungsverlauf zwingend zu berücksichtigen. Die vorhandene Trinkwasserleitung gilt im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnstandortes als aufgegeben und kann im Aufstellungsverfahren unberücksichtigt bleiben.

Der Standort der E-Station zieht einen wesentlichen Leitungsbesatz nach sich, welche aktuell grundbuchseitig nicht gesichert ist. Die Lage der Leitungsführung orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der Erdmannshainer Straße. Eine Verlegung der Mittelspannungstrasse in den geplanten öffentlichen Fußwegebereich würde den Leitungsverlauf in der Zukunft sichern, ohne privatrechtliche Grunddienstbarkeiten vereinbaren zu müssen.

Laut Vermessung verfügt das Plangebiet über einen fernmeldetechnischen Anschluss, welcher aufgrund der fehlenden Bebauung nicht zugeordnet werden kann. Es kann ebenfalls vorausgesetzt werden, dass im Zuge der Wohngebietserschließung eine entsprechender Fernmeldeausbau erfolgt, über welchen der Marktstandort erschlossen werden wird.

Während das Plangebiet über die anliegenden Medienanschlüsse als grundsätzlich versorgt/erschlossen gewertet werden kann, bedarf es der Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser einer differenzierten Betrachtung. Es ist vereinbart, dass die Entsorgung des Niederschlagswassers über das Wohngebiet in das dort geplante Regenrückhaltebecken erfolgt. Das anfallende Wasser aus beiden Baugebieten wird dort gesammelt, um es dann gedrosselt über einen Kanal in die Parthe einzuleiten. Dimensionierung und technische Ausstattung des Regenrückhaltebeckens wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des *Bebauungsplanes nach §13a „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“* abschließend durchgeführt. Aus der hydraulischen Gesamtbetrachtung der beider Gebietserschließungen kann die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nicht ohne eine Drosselung erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind daher die Rückstauvolumina unter Ansatz des vorgegebenen Drosselvolumens im Grundsatz nachzuweisen. Die Entwässerungsvorgabe im Trennsystem und notwendigen Drosselung wird hierdurch Festsetzungsbestandteil.



Planauszug B-Plan „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“ mit Darstellung des festgesetzten Regenrückhaltebeckens

Die Herstellung der Wasserversorgung schließt die Bereitstellung von Löschwasser ein. Durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung wurde nach Messung eine Löschwassermenge von 130 m³/h bei 5 bar im Bereich der Erdmannshainer Straße 59 bestätigt.

5.4 Altlasten

Die durch das B-Plangebiet berührten Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster bisher nicht erfasst. Somit liegt gegenwärtig kein Altlastenverdacht entsprechend § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Der zur Beräumung vorgesehene Wallgraben (externe Ausgleichsfläche) ist als Altablagerung mit der Altlastenkennziffer 8322 1003 im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

6. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen Bauflächen für gewerbliche Nutzungen und zur Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Als Art der sachlichen Nutzung wird hierzu festgesetzt:

Entsprechend § 8 BauNVO: Gewerbegebiet (eingeschränkt) (**GEe**)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende **Gewerbegebiet** dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben **in beschränktem Umfang**, in Form von

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Küchen- oder Cateringbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO: **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

hier: Handel

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.440 m² beschränkt. Die Verkaufsflächenanteile im gesamten Plangebiet gliedern sich als jeweiliges Höchstmaß wie folgt:

- Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche, mit einer Sortimentsstruktur aus Lebensmittel und Drogeriewaren,
- Bäcker und Fleischerfachgeschäfte mit angedientem Imbiss bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 210 m², einschließlich einer Freisitzfläche bis 30 m².

Hintergrund der Festsetzungswahl ist der geplante Nutzungsmix aus großflächigem Einzelhandel und arrondierenden gewerblichen Nutzungen.

Die bauliche Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche > 800 m² sind als großflächige Einzelhandelsbetriebe als sonstiges Sondergebiet entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festzusetzen. Hierbei wurde die Größe der Verkaufsfläche und die Branche innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [EHZK] bzw. in der Auswirkungsanalyse betrachtet und deren Auswirkungen untersucht. Der Festsetzungsinhalt legt sich durch die Benennung der Betriebsform des Discounters eng um die behandelten Einträge des EHZK. Die hieraus definierten Begrifflichkeiten sind im EHZK hinterlegt. Die festgesetzten Verkaufsflächen decken sich ebenfalls mit den Annahmen des EHZK bzw. der Auswirkungsanalyse. Darin eingeschlossen sind die Flächen des Lebensmittelhandwerkes, welche mit Darstellung der Verkaufsflächengröße dem Festsetzungsteil des sonstigen Sondergebietes zugeschlagen wurde. Die Nutzungen des Bäckers und des Fleischerfachgeschäftes werden flächenhaft konkret flächenhaft beziffert und waren auch Teil der vorangegangenen raumordnerischen Abstimmungen.

Die festgesetzten Verkaufsflächen schließen alle Flächen im und am Gebäude ein, welche von Kunden begangen oder eingesehen werden können. Das Besucher-WC, der Backvorbereitungsraum sowie die Sozial- und Lagerflächen fallen nicht unter diese Flächenbeschränkung.

Generell lassen es die Definitionen zu den sonstigen Sondergebieten nach BauNVO nicht zu, die herausstellende Nutzung durch einen weiteren Nutzungsmix im Sinne einer Bedarfsplanung „aufzuweichen“.

Die Nutzungsmischung aus Handel und Gewerbe ist vergleichsweise in einem Kerngebiet allgemein zulässig, was den gemeinsamen Störgehalt einschließt. Die Nutzungsabgrenzung als eingeschränktes Gewerbegebiet zielt auf eine Differenzierung zum Nutzungskatalog des §8 BauNVO, in dem zum einen die zulässigen Nutzungen in Ihrer Art zu den potentiellen Nutzungsmöglichkeiten der Innenstadt (Konkurrenzstandort) abgegrenzt und zum anderen als „Störabstufung“ im Kontext zum unmittelbar angrenzenden Kita- bzw. Wohnstandort gewürdigt wird. Die Zweckbestimmung des § 8 BauNVO bleibt mit der grundsätzlich gewerblichen Nutzungsausrichtung gewahrt.

Die Büronutzung, Küchen oder Betriebe des Cateringgewerbes und die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke stellen eine Form der Angebotsplanung im Sinne einer wohnortnahen Versorgung dar. Im Rahmen der Festsetzung für das Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen sich alle gängigen Büronutzungen von niedergelassenen Verwaltungen bis hin zu Räumen für freie Berufe ansiedeln können. Innerhalb des Zulässigkeitskataloges für die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen sich Arztpraxen, Flächen für eine Physiotherapie mit angeschlossenen Sportflächen oder kleinteilige Sportflächen innerhalb der Räumlichkeiten ansiedeln können. Hierbei soll es unerheblich sein, ob es sich dabei um einen gewerblich betriebenen Sportklub oder einen vereinsgeführten Gymnastikraum mit den entsprechenden Nebenflächen handelt. Die Aufnahme von Küchen oder Betriebe des Cateringgewerbes ergänzt den Standort des Fleischers um die Möglichkeit, den Standort um den Betriebsteil des Catering, innerhalb des GE-Gebietes zu ergänzen. Wie oben dargestellt, würde sich der Verkaufsbereich im sonstigen Sondergebiet befinden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-------|
| - | Grundflächenzahl | (§§ 16 und 19 BauNVO) | (0,8) |
| - | Höhe baulicher Anlagen | (§§ 16 und 18 BauNVO) | |
| | hier maximal zulässige Firsthöhe von | 140,00 m ü.NHN. | |
| - | Zahl der Vollgeschosse | (§§ 16 und 20 BauNVO) | II |

Der festgesetzte Wert der **Grundflächenzahl [GRZ]** orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO. Durch die Planung wird aus der im

FNP dargestellten gewerblichen Baufläche ein Sonstiges Sondergebiet und das hierdurch zugestandene Ausmaß an Bodeneingriffen in der Trinkwasserschutzzone IIIa nicht überschritten.

Die vertikale Bemessung der Baukörper erfolgt differenziert. Die Höhenbegrenzung im Gewerbe- und Sondergebiet wird durch die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, in Form der **maximal zulässigen Firsthöhe** umgesetzt. Hintergrund ist die erwartete hallenartige Bebauung im Sondergebiet, welche über die Zahl der Vollgeschosse nur mangelhaft begrenzt werden kann. Der Höhenbezug wird in den Baugebieten absolut, bezogen auf die Angabe in Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Bezugshöhen wurden innerhalb der Planzeichnung auf dem Straßenkörper der Erdmannshainer Straße vermerkt. Unter Ansatz der Straßenhöhe kann ein 8 m hohes Gebäude errichtet werden. Im Gewerbegebiet soll sich die Bedarfsplanung über **zwei Vollgeschosse** erstrecken können. Unter Berücksichtigung der favorisierten Büronutzung kann von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,50 m ausgegangen werden. Da keine Dachform festgesetzt wurde, ist auch hier die Höhenausdehnung über das absolute Maß begrenzt.

Die **Bauweise** von Gebäuden wird durch Festsetzungen nicht eingeschränkt, da die Längenausdehnung gewerblicher Bauten meist technologischen Zwängen unterliegt.

6.3 Verbot von Kellergeschossen.

Mit dem Verbot zur baulichen Ausführung von Kellergeschossen werden Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Die Einschränkungen werden mit der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa begründet. Durch die erteilte Befreiung vom Verbot der Neuausweisung von sonstigen Baugebieten gemäß der gültigen Trinkwasserschutz-VO darf im Plangebiet gebaut werden. Jedoch sind die Eingriffe auf die anstehenden Bodenschichten weitestgehend zu vermeiden oder zu mindern.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zeichnerisch wurden diese unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche nach Sächsischer Bauordnung von mindestens 3 m ab Grundstücksgrenze festgesetzt.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß textlicher Festsetzung ist die Zulässigkeit von Garagen, als bauliche Anlage, auf die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Stellplätze können nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Nutzungseinschränkungen für Stellplätze, ermittelt nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose erforderte die Nummerierung bzw. Zuordnung der einzelnen Stellplatzflächen.

Mit Blick auf die prognostizierte Nutzung der Stellplatzanlage und der Lage des Plangebietes in der TWSZ IIIA werden die Maßgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auf die Errichtung der Stellplatzanlage übertragen.

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Stadt Naunhof plant, die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf als Spielplatz anzulegen und dem unmittelbar angrenzenden geplanten KITA-Standort zuzuschlagen. Ziel ist, der Stadt die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für Ihre Freifläche zu belassen.

Daher beschränkt sich die Errichtung baulicher Anlagen auf die eigentlichen Spielgeräte einschließlich der entsprechenden Abstellgebäude für die Spielgeräte. In Spiegelung zur Ermittlung im grünordnerischen Fachbeitrag wird die Fläche als unversiegelt angeführt. Sandkastenflächen sowie der erforderliche Fallschutz in Form von Kiesflächen lassen sich hier genauso errichten, wie Zuwegungen in Form von versickerfähigen Betonpflasterflächen. Die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen sollen mindestens als Rasenfläche angelegt werden. Eine weiterführende Durchgrünung mittels Hochstämmen oder Gehölzen steht daher dem Nutzer frei.

6.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit Blick auf die sich westlich anschließenden Gewerbegebietsflächen, hier das festgesetzte „Gewerbegebiet Erdmannshainer Straße TG IV“ und den zu berücksichtigten Fahrrichtungen galt es, einen gemeinsamen Verkehrsknoten auf der Erdmannshainer Straße zu entwickeln. Als Aufgabenstellung an die Verkehrsplanung stand die Ausweisung entsprechender Linksabbiegespuren mit Aufweitung des Straßenkörpers und die Integration eines einseitigen Fußweges. Beidseitig der Erdmannshainer Straße ist eine Bushaltestelle vorzusehen. Die Planung des Knotens zum Wohnpark war in seiner bestätigten Planung zu berücksichtigen.

Über den festgesetzten Verkehrsanschluss des Markstandortes sind alle Fahrrichtungen möglich. Für den dargestellten Erschließungsbereich ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger der K 8360, hier dem Landkreis Leipziger Land zu treffen.

Die zeichnerischen Festsetzungen an dem Ausbaumumfang der Knotenpunktänderung gemäß nachfolgendem Lageplanausschnitt.



Auszug Vorentwurf/Lageplan Knotenpunkt an der Kreisstraße K 8360 „Erdmannshainer Straße“ in Naunhof; Quelle Ingenieurbüro Hirsch, Dresdner Straße 53, 04317 Leipzig

Die Festsetzung der Fußverkehrsfläche begründet sich auf der gemeindlichen Zielstellung, die Erdmannshainer Straße im Zuge ihrer künftigen Erschließungsfunktion für den fußläufigen Verkehr auszubauen. Die festgesetzte Trassenbreite ist mit 1,80 m veranschlagt.

Die Lage bzw. Begrenzung der Verkehrsfläche für die ÖPNV-Haltestelle orientiert sich ebenfalls an der Verkehrsplanung. Die weiteren Schritte müssen der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der TWSZ IIIa sind für die Planung und Bau der Verkehrsflächen die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten RiStWa zu berücksichtigen.

6.8 Flächen für die Versorgung und Regenrückhaltung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sämtliche Versorgungsmedien befinden sich mit ihren erdverlegten Trassen im Straßenbereich der Erdmannshainer Straße. Das Plangebiet gilt daher grundsätzlich als voll erschlossen. Mit Blick auf den entstehenden Wohnpark wurden vorhandene Trassen durch den einzelne Medienträger „bedarfsgerecht“ in Frage gestellt.

Die vorhandene Trafostation der MITNETZ Strom kann am vorhandenen Standort nicht bleiben, da durch den Ausbau der vorgelagerter öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere der Bushaltestelle, die notwendige Erschließung nicht mehr gewährleistet ist. Marktbetreiber und MITNETZ haben sich bereits auf einen neuen Standort verständigt, welche nun Festsetzungsbestandteil ist. Über den neuen Standort wird auch der benachbarte Wohnpark erschlossen. Die geplante neue Leitungsführung wird sich ausschließlich im öffentlichen Bereich befinden. Die Festsetzung von Leitungsrechten entfällt daher. Die vorhandene Grunddienstbarkeit zur Trafostation ist auf den neuen Standort anzupassen.

Die Trinkwasserhauptleitung befindet sich in der Erdmannshainer Straße. Die Erschließung des Wohnparkes erfordert umfangreichere Netzanpassungen. Hierdurch würde der Marktstandort berücksichtigt. Die grundlegende Versorgungssicherheit wurde vom Versorger bereits bestätigt. Gemäß durchgeführter Hydranten-Messungen ergab sich eine zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 130 m³/s. Das Netz ist damit ausreichend dimensioniert, die Löschwasserversorgung zu übernehmen.

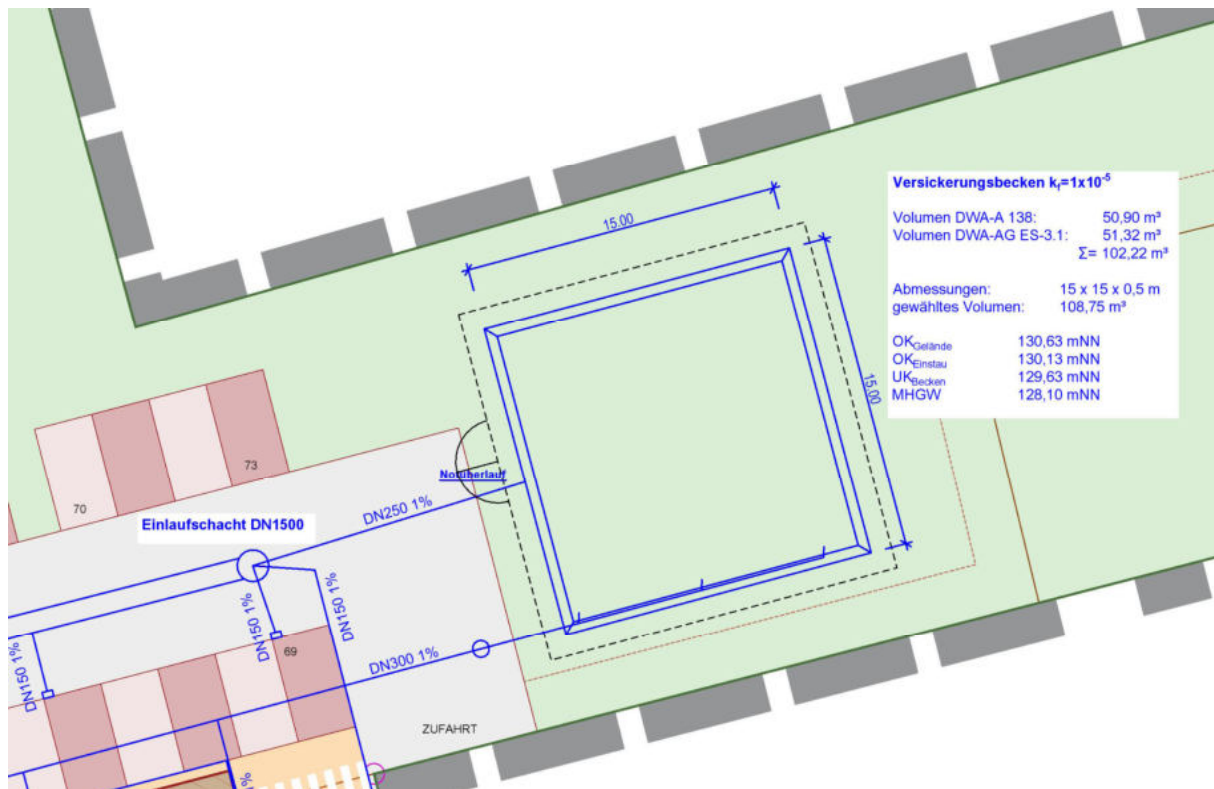
Eine Fernmeldeleitung befindet sich ebenfalls in der Erdmannshainer Straße. Entsprechende Anschlüsse im Plangebiet sind möglich.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind die Maßgaben des Entsorgers zu beachten. In die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV Parthe darf gem. der geltenden Abwassersatzung grundsätzlich nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Einleitung von darüber hinaus verunreinigtem Abwasser aus z. B. Gewerbebetrieben, Produktionsprozessen, der gewerblichen Essensausgabe, Fleischereien o.ä. bedarf einer Vorreinigung in Abstimmung mit dem AZV Parthe sowie ggf. einer ausreichend dimensionierten Vorreinigungs- und/oder Abscheideanlage.

Wie unter 5.3 dargestellt, kann der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in diesem Bereich nur gedrosselt erfolgen. Unter dem Aspekt der Erschließungssicherheit und den tangierenden Maßgaben aus der geplanten Regenwasserversickerung nach geltender TWS-VO war die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grundzügen zu bemessen und als grundlegende Festsetzung in das Aufstellungsverfahren zu überführen. Auf Grund bestehender Engpässe im öffentlichen Regenwassernetz wurde die zulässige Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers für den gesamten Marktstandort auf maximal 20 l/s begrenzt.

Die Notwendigkeit zum Bau von Auffangvolumen war durch den vorgegebenen Drosselwert gegeben. Auf Grundlage dezidierter Baugrunduntersuchungen konnte daher festgelegt werden, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern zu lassen und hierdurch einen direkten Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Niederschlagswässer gemäß Belastung getrennt erfasst werden.

Hierzu ist geplant, die anfallenden Dachwässer zur Versickerung zu bringen. Dazu wird das Dachwasser im separaten Leitungsnetz geführt und in einem offenen Versickerbecken mit einem vorläufigen Mindest-Volumen mit 108 m³ zur Versickerung gebracht. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde durch die Baugrundsondierungen festgestellt, welcher durch die Beckensohle mit mindestens 1 m zu überdecken ist. Es wird notwendig in Teilflächen einen Bodenaustausch zwecks Verbesserung der Versickerungsfähigkeit vorzunehmen. Das Becken selbst ist abschließend mit einer wirksamen Oberbodenschicht und abschließender Rasennarbe zu bekleiden, um die notwendige belebte Bodenzone herzustellen. Mit Blick auf den festgestellten mittleren höchsten Grundwasserstand ist die Beckentiefe von 1,5 m ab GOK als Maximalwert festgesetzt.



IB Hubert Beyer, Auszug Lageplan Erschließung RW, TW, SW, Stand 15.11.2021

Das Entwässerungskonzept beinhaltet auch die teilweise Rückhaltung von Dachwässern durch ein Retentionsdach. Hierzu soll auf 935 m² ein entsprechendes Gründach angelegt werden, durch dessen Aufbau bereits eine Vorfiltration angesetzt werden kann.

Die anfallenden Oberflächenabflüsse aus den internen Verkehrsflächen (Zufahrten und Stellflächen) werden in Staukanälen gesammelt und getrennt über die Anlagen des AZV abgeführt. Baulich werden die Staukanäle in 2 Trassen aufgeteilt. Im Rahmen des rechnerischen Nachweises wurde einem Gesamtvolumen von 242 m³ ermittelt, welches sich in die Volumina des Parkplatzes und der Rückstaukanäle aufteilt. Der Überflutungsnachweis wurde mit der geometrischen Ausführung von Parkplatz und Laderampe geführt. Die Einfassung der Anlage durch Hochborde ist damit notwendig.

Beide Maßnahmen erfüllen die wasserrechtlichen Auflagen, bedingt durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone. Darüber hinaus ist die Rückhaltung der Niederschlagswässer ein wirksamer Beitrag zur Vermeidung von Abflussspitzen. Das Maßnahmenpaket wurde als technisches untergesetztes Entwässerungskonzept durch die Untere Wasserbehörde geprüft und mit der Befreiung vom Verbot „Neuweisung von sonstigen Baugebieten“ in der TWSZ III A des TWSG für die Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I + II gewürdigt.

Vor dem Hintergrund des gedrosselten Abflusses und den wasserrechtlichen Einschränkungen, bei einer 80igen Grundstücksauslastung war es zum Nachweis der Entsorgungssicherheit notwendig, ein Entwässerungskonzept aufzustellen, um die Entsorgungseinrichtungen im Grundsatz zu dimensionieren. Mit Blick auf die

bodenrechtlichen Wirkungen werden die ermittelten Volumina nicht in den Festsetzungsbestandteil überführt, sondern sind in den dafür vorgesehenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen. Die grundlegenden Rahmenbedingungen, wie der ermittelte höchste Grundwasserabstand und der Drosselwert wirken als bodenrechtlicher Bezug und sind hierdurch festsetzungsrelevant.

Aus der Lage des Plangebietes innerhalb Trinkwasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets WW Naunhof I und II sind die internen Erschließungsanlagen deshalb nach den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu planen und zu bauen.

Die technisch bedingten Maßnahmen wurden im Umweltbericht parallel als Vermeidungs- oder grünordnerische Maßnahmen aufgeführt.

Die Lage der Versorgungsleitungen wurden gemäß Bestandsplanung auskartiert und informell dargestellt. Entsprechende vereinbarte Leitungsrechte wurden ergänzt. Die Einbindung des Plangebietes in das städtische Fußverkehrsnetz wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Der Anschluss wurde lagegerecht aus dem angrenzenden „Familienwohnpark“ übernommen. Aufgrund der noch fehlenden Gesamtgestaltung bleibt Lage und festgelegte Trassenbreite der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

Mit den zeichnerisch getätigten Festsetzungen wird die erforderliche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen über öffentlich gewidmete Flächen hinaus dokumentiert. Differenziert nach Nutzerkreis, Benennung des jeweiligen Rechtes wird eine entsprechende Dienstbarkeit für folgende Grundstücke festgesetzt:

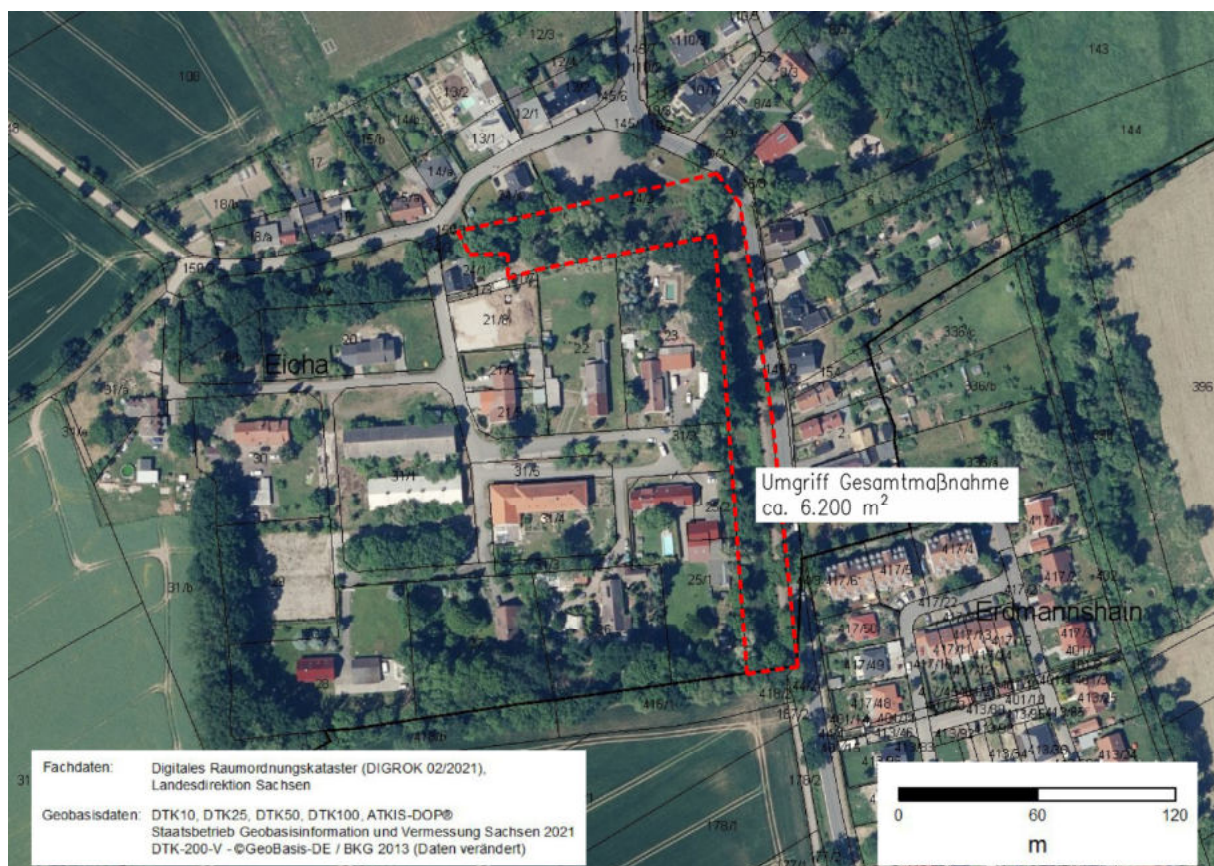
Flurstücke	Nutzer/Begünstigter	Art des Rechtes	Medium
279/2	AZV Parthe	Leitungsrecht	erdverlegte Schmutzwassertrasse
279/2	Allgemeinheit	Gehrecht	Sicherstellung Fußwegeverbindung

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben wurde im Sinne eines Eingriffs entsprechend § 13 BNatSchG bilanziert. Als Eingriff wurde eine Neuversiegelung von 7.947 m² festgestellt. Darüber hinaus ist entsprechend der Anlage 1 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand 2009 mit einem Wertpunkte-Defizit an Lebensraumqualität in Höhe von 43.100 Wertpunkten zu rechnen. Der Eingriff kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden, so dass eine hierfür vorrangige Entsiegelungsmaßnahme innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Naunhof erfolgen wird. Hierdurch wäre/ist sichergestellt, dass eine Kompensation des Eingriffes im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff erfolgt.

Als Kompensationsfläche zur Flächenversiegelung wird der Graben „Am Wall“, im Ortsteil Eicha revitalisiert. Die Maßnahme wird als **Maßnahme M3** festgesetzt, deren Umsetzung in der Beseitigung dort aufgelagerten schadstoffbelasteten Oberbodenschichten besteht, welche derzeit eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser darstellen. Der Graben am Wall in Eicha um das ehemalige Vorwerk war zumindest entlang der Nord- und Ostseite bis zur Mitte des vorigen Jahrhunderts Wasser führend und wurde dann verfüllt. Der Standort ist als Altablagerung mit der Altlastenkennziffer 8322 1003 im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Die Gesamtmaßnahme umfasst den Abtrag von Oberbodenmaterial des Wallgrabens auf einer Länge von etwa 300 m und einer Breite von etwa 5 m auf den Flurstücken 24/1 und 24/2 der Flur Eicha (Darstellung Gesamtumfang). Dem Vorhaben zugeordnet wird der Teil des Wallgrabens auf den vorbezeichneten Grundstücken von ca. 100 m Länge. Der Abtrag des Oberbodenmaterials erfolgt je nach Schichtstärke zwischen 20- und 60 cm (i.M. 40 cm) des Grabens ist anteilig mit einem Volumen von etwa 200 m³ zu entsorgendem Material dieser Eingriffsmaßnahme zugeordnet. (Anmerkung: bilanzierte Bodenmassen beziehen sich auf Grabenlänge von 100 m.)



Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme

Die Schadstoffuntersuchung des Baugrundes am Wallgraben hat eine Belastung der Bodenschichten durch hohe Cadmium-, Nickel-, Zink- und Sulfatwerten aufgezeigt. Vor dem Hintergrund, dass es durch Einstau von Oberflächenwasser bei gleichzeitig

hohem Grundwasserstand zu einer temporären Wasserführung im Graben kommen kann, ist ein Ausschwemmen der Schadstoffe mit Kontamination des Grundwassers nicht ausgeschlossen. Durch Beseitigung dieser latenten Umweltgefahr und Aufwertung des Bereiches unter Verbesserung der Filter-, Puffer-, Regler- und Speicherfunktion des Bodens werden die Schutzgüter Boden und Grundwasser erheblich aufgewertet.

Für die Maßnahme kann kein Wertpunkteansatz nach den Biotopwertpunkten gemäß der Handlungsempfehlung herbeigeführt werden. Verbal argumentativ ist es jedoch begründbar, dass die mit der Maßnahme einhergehende Beseitigung drohender Umweltschäden für das Schutzgut Boden sowie für das Grund- und Oberflächenwasser als gleichwertig anzusetzen ist.

Für das Plangebiet und den Geltungsbereich der Zuordnungsfestsetzung der Maßnahme M 3 gelten die Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V5 und V6. Mit Verweis auf den Umweltbericht kann hierzu spezifiziert werden:

- Vermeidungsmaßnahme V 1 – Fällzeitpunkt von Gehölzen; Die Gefährdung von Brut- oder Niststätten ist durch die Festsetzung des Fällzeitraumes Oktober bis Februar zu vermeiden.
- Vermeidungsmaßnahme V 2 – Nachkontrolle Artenschutz und ökologische Bauüberwachung; Es ist eine Nachkontrolle der Gehölze und der in Anspruch zu nehmenden Fläche vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Je nach festgestelltem Konflikt ist durch zusätzliche Maßnahmen angepasst nachzusteuern.
- Vermeidungsmaßnahme V 3 – Sicherung von Oberboden; Im Zuge der Bauausführung ist der anstehende Oberboden auf eine Tiefe von 30 cm abzutragen, seitlich zu sichern und nach Bedarf wieder aufzutragen.
- Vermeidungsmaßnahme V 4 – Niederschlagsrückhaltung und -versickerung; auf Grundlage der übermittelten maximalen Abflussmenge von Niederschlagswasser kann die ermittelte Regenspende nur gedrosselt abgeführt werden. Die Notwendigkeit zum Bau von Auffangvolumen war hierdurch gegeben. Die angestrebte Versiegelung mit der GRZ von 0,8 erlaubt einen wirtschaftlichen und damit sparsamen Umgang mit Grund und Boden, konterkariert jedoch den Flächeneintrag zur Grundwasserneubildung. Auf Grundlage dezidierte Baugrunduntersuchungen konnte daher festgelegt werden, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern zu lassen und hierdurch einen direkten Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Niederschlagswässer gemäß Belastung getrennt erfasst werden. Die Versickerung der anfallenden Dachwässer ist aufgrund der Eindeckung ohne Metallbelag möglich. Zusätzlich erfolgt durch eine begrünte Substratschicht im Retentionsdach (mit Gründach) in Teilflächen eine Filterung. Die anfallenden Oberflächenabflüsse aus den internen Verkehrsflächen (Zufahrten und Stellflächen) werden in Staukanälen gesammelt und getrennt über die Anlagen des AZV abgeführt. Beide Maßnahmen erfüllen die wasserrechtlichen Auflagen, bedingt durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone. Darüber hinaus ist die Rückhaltung der

Niederschlagswässer ein wirksamer Beitrag zur Vermeidung von Abflussspitzen. Das Maßnahmenpaket wurde als technisches untersetztes Entwässerungskonzept durch die Untere Wasserbehörde geprüft und mit der Befreiung vom Verbot „Neuweisung von sonstigen Baugebieten“ in der TWSZ III A des TWSG für die Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I + II gewürdigt.

- Vermeidungsmaßnahme V 5 – Niederschlagsableitung während des Baubetriebes; im Zuge der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen/Einrichtungen Niederschlagswasser nicht in die Baugrube gelangt, um zu vermeiden, dass freigelegte Bodenschichten leicht durch Schadstoffe aus dem Baugeschehen kontaminiert werden können. Darüber hinaus sind Treib – und Schmierstoffe nicht in der Baugrube zu lagern.
- Vermeidungsmaßnahme V 6 – Fallenwirkung; um einer Fallenwirkung für Amphibien und Reptilien durch anlagebedingte Einrichtungen, wie Rohrleitungen und Schächten zu vermeiden, sind Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann mit Froschkappen zu versehen.
- Vermeidungsmaßnahme V 7 – Grundwasserschutz; die Lage des Baugebietes innerhalb der TWSZ IIIa bedingt weitere Maßnahmen, welche über den Bau selbst bis in die dauerhafte Bewirtschaftung hineingehen. Im Rahmen des Baugeschehens sind folgende weitere Maßnahmen zu beachten:
 - o Die durch Fahr- oder ruhenden Verkehr benutzten Flächen sind mit geschlossenen Pflaster- oder Asphaltflächen ohne Versickerfunktion auszubilden.
 - o Bauliche Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser oder Erdwärme sind verboten.
 - o Die Ausführung von Metalldächern ist verboten.
 - o Der Auftrag von Fassadenbeschichtungen mit fungizid wirkenden Farbschichten ist verboten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung von Markt, angedienten Gewerbeeinheiten und Freiflächen sind folgende weitere Maßnahmen zu beachten:

- o Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind verboten.
- o Der Umgang mit Pflanzenschutzmitteln ist verboten.
- o Die Verwendung von Auftausalzen im Winterdienst ist verboten
- o Die Verwendung von chemischen Unkrautbekämpfungsmitteln ist verboten.

Mit Verweis auf die Ausführungen in 6.8 werden die ermittelten Rückhalte- und Stauvolumina nicht in die Festsetzungen überführt. Die Ermittlung der notwendigen Größen bleibt dem nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren auf der Ebene der Genehmigungsplanung überlassen.

Innerhalb des Versickerungsbeckens ist das eingetragene Wasser über eine belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die **Maßnahme M 1** – Versickerungsbecken setzt daher die bauliche Ausformung als begrünte Mulde einschließlich der zur Funktion erforderlichen Pflegeleistungen fest. Der Nachweis zur Fertigstellung ist zum Zeitpunkt

der Fertigstellung der Hauptgebäude gegenüber dem Bauordnungsamt durch den Bauherrn nachzuweisen.

Die Dachbegrünung wurde in seiner Funktion der Zwischenspeicherung und Rahmen der Entwässerungsplanung rechnerisch gewürdigt. Darüber hinaus kommt dem Gründach die Funktion der Vorreinigung des zur Versickerung bestimmtem Dachwassers zu. Mit Übernahme der **Maßnahme M 2** als Festsetzung wird den technischen Notwendigkeiten entsprochen und die Maßnahme rechtlich verbindlich gesichert. Der Nachweis zur Fertigstellung ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Hauptgebäude gegenüber dem Bauordnungsamt durch den Bauherrn nachzuweisen.

Für das Vorhaben wird Ackerfläche bebaut. Das Plangebiet wird bis zur Fertigstellung des im Nachbarbereich geplanten Wasserwerkes an offenes Ackerland angrenzen. Die **Maßnahmen M 6** beinhaltet die Herstellung und Unterhaltung einer naturnahen krautigen Blühfläche als Extensivgrünland auf 500 m² unbebauten Fläche am Marktstandort. Die Maßnahme zielt zum einen auf eine Attraktivitätssteigerung des Standortes selbst und zum anderen soll eben eine Einbindung des Plangebiets in die angrenzende Ackerlandschaft erreicht werden. Darüber hinaus wird ein Nahrungshabitat für Fledermäuse oder Singvögel geschaffen, welches in Teilen den verloren gegangenen Lebensraum kompensieren soll.

6.10 Gebiete zur Nutzung der Sonnenenergie

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden im Rahmen der Errichtung baulicher Anlagen bauliche Vorgaben zur Energieerzeugung festgesetzt. Die dachseitigen Fotovoltaikanlagen dienen ausschließlich der Versorgung des Verkaufsmarktes. Die geplante Anlage ist geeignet, den Markt über den "üblichen" Tageszeitraum, bei entsprechender Einstrahlung vollkommen autark zu betreiben. Durch die direkte Nutzung als "Endverbraucher" kann die Inanspruchnahme des üblichen "Strommixes" mit dem entsprechenden Anteil an fossilen Brennstoffträgern reduziert werden.

Durch die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energie wird der Verbrauch fossiler Brennstoffe zur Wärme- oder Energieerzeugung gemindert. Im Hinblick auf den Klimawandel erfolgt hierdurch ein Beitrag i.S.d. Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die städtebauliche Notwendigkeit dieser Festsetzung begründet sich aus der sinnhaften Verknüpfung großflächig zur Verfügung stehender Dachflächen im Verbund eines ständigen Energiebedarfes aus der Hauptnutzung. Anhand dieser Nutzungskombination ist es möglich, auf abstrakte Klimaschutzziele konkret einzugehen, welche in ihrer grundsätzlichen Bedeutung Einzug in die Bauleitplanung erhalten haben.

6.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Wie bereits unter Punkt 5.2.1 der Begründung einleitend dargestellt, ist es erforderlich die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen im Kontext zu den angrenzenden Nutzungen hin zu überprüfen. Die Ermittlung und Festsetzung von Lärmkontingenten ist nicht möglich, da aus der zu berücksichtigten gewerblichen Vorbelastung einzelne Immissionsrichtwerte bereits überschritten werden. Das Vorhaben wird daher über die Maßgaben der TA Lärm beurteilt. Eine Zulässigkeit des Vorhabens wäre für den Fall gegeben, wenn der durch das Vorhaben verursachte Immissionsbeitrag immissionsrechtlich als nicht relevant anzusehen ist. Für diesen Beurteilungsfall waren die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die zusätzliche Belastung aus dem betrachteten Vorhaben um 6 dB zu unterschreiten.

Die Schallimmissionsprognose [SIP] hat sich dabei auf die Beurteilung folgende Hauptlärmquellen:

- Kundenparkplatz
- Einkaufswagen-Stellplatz und
- Lkw-Anlieferung konzentriert.

Maßgebend sind weiter folgende Betriebszeiten:

- Betriebszeit Handelseinrichtungen (einschl. Lieferzeiten) 00:00 – 24:00 Uhr.
- Ladenöffnungszeiten 06:00 – 22:00 Uhr.
- Betriebszeiten der Gewerbeeinrichtungen 06:00 – 22:00 Uhr.

Die relevanten Immissionsorte wurden ausschließlich im angrenzenden geplanten Wohnstandort mit KITA auskartiert und mit folgendem Orientierungswert nach DIN 18005 versehen:

	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	40 dB(A)

Auf die gesonderte Bauempfehlungen gemäß „Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen“ zur Einhaltung eines Außenpegel von 50 dB(A) wird nicht explizit eingegangen, da gemäß der Situationsbeschreibung als Zielstellung die Einhaltung des um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwertes (55 dB - 6 dB = 49 dB) vorliegt. Bei Einhaltung dieser Zielstellung am Rand des Baufelds „Kita“ wird die Empfehlung von 50 dB(A) im Außenbereich ebenfalls eingehalten. Nach Angaben der Stadt Naunhof, wird die Kita ausschließlich im Tagzeitraum betrieben, so dass hier für den Nachtzeitraum keine schalltechnischen Auflagen zu berücksichtigen sind.

Die Berechnungen der SIP wird festgestellt, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die reduzierten Immissionsrichtwerte, an den Immissionsorten (Wohnbebauung)

- im Beurteilungszeitraum **tags unterschritten** werden.
- im Beurteilungszeitraum **nachts1** (Emissionen abfahrende Pkw vom Parkplatz) **überschritten** werden,
- im Beurteilungszeitraum **nachts2** (Lkw-Anlieferung Rampe) Immissionsrichtwerte **überschritten** werden und
- im Beurteilungszeitraum **nachts3** (Lkw-Anlieferung Bäcker) **überschritten** werden (Einzelpunktberechnungen **TABELLE 22**).

Im Beurteilungszeitraum **nachts1** (Emissionen abfahrende Pkw vom Parkplatz) ist die Überschreitung am IO02 allein auf die Nutzung der Mitarbeiterparkplätze zurückzuführen. Sofern hier organisatorisch abgesichert wird, dass max. zwei Mitarbeiter je lautester Nachtstunde den Parkplatz befahren, werden die reduzierten Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten.

Im Beurteilungszeitraum **nachts2** (Lkw-Anlieferung Rampe) und **nachts3** (Lkw-Anlieferung Bäcker) ist die Überschreitung auf die Lkw-Fahrgeräusche und die Warenumschlagsgeräusche zurückzuführen. Entsprechend ist ein **Lkw-Anlieferung** im Beurteilungszeitraum **nachts** mit derzeitiger Planung rechnerisch **nicht möglich**.

Weiter war zur SIP-Erstellung nicht möglich, die konkrete Auslegung der Lufttechnik abschließend zu fixieren.

Die ermittelten Auswirkungen sind in die Abwägung einzustellen. Der Betrieb des Marktes ist in den angegebenen Betriebs- und Öffnungszeiten mit Einschränkungen möglich. Die aufgeworfenen Einschränkungen werden als beschränkende Festsetzungen wie folgt in den B-Plan überführt:

- Einschränkungen der Mitarbeiterstellplätze, hier St(3). Die isolierte Lage der Stellplatzanordnung an St(3) ist prädestiniert, um vorrangig durch Mitarbeiter genutzt zu werden. Die Nutzung der Stellplätze wird daher durch Beschilderung auf einen Zeitraum von 07:00 – 20:00 Uhr begrenzt.
- Eine Belieferung des Marktstandortes im Nachtzeitraum ist im Rahmen der gesteckten Immissionsrichtwerte nicht möglich. Daher wird die Belieferung der ansässigen Betriebe für den Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen. Die Belieferung außerhalb von Werktagen ist unzulässig.
- Die SIP konnte sich in ihren Annahmen bereits auf eine konkret geplante Laderampe beziehen. Die dreiseitige Einhausung des Rampentisches wurde für die Ermittlungen ebenfalls herangezogen. Diese expliziten Annahmen sind auch in das Berechnungsergebnis eingeflossen. Daher werden diese Annahmen zur Lage der Rampe und Ausformung des Rampentisches in die Festsetzungen übernommen.
- Die SIP konnte die tatsächliche Lage und Typisierung von Anlagen der Lufttechnik nicht als Grundlage aufnehmen. Es ist ohnehin üblich, im Rahmen

der Entwurfs- und Genehmigungsplanung derartige Anlagen final zu planen. Daher kann auch erst im Bau-Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, ob die Gesamtplanung einschließlich der haustechnischen Anlagen den SIP-vorgaben entspricht. Daher wird im Rahmen der Festsetzungen darauf hingewiesen, im Bauantragsverfahren einen entsprechenden Nachweis zu führen.

6.12 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Basis der Festsetzungen bildet die Rahmenplanung des Vorhabenträgers.

Die **Maßnahmen M4** sieht die Durchgrünung der Freifläche um das Marktgebäude, vorrangig auf der geplanten Parkplatzfläche durch Baumanpflanzungen vor. Durch die **Maßnahme M 5** sind auf 130 m² naturnahe Hecken zu pflanzen. Die Maßnahmen zielen hierbei auf eine Verbesserung des Ortsbildes und dienen als Ersatz für die beseitigten Gehölze. Auf die Festsetzung eines Pflanzschemas oder ortskonkrete Vorgaben in der Planzeichenverordnung wurde verzichtet, um der notwendigen Objektplanung nicht vorzugreifen. Die Artenvorschläge orientieren sich an der Ortstypik und Klimaverträglichkeit hinsichtlich Wärme und Trockenheit.

Die Pflanzmaßnahme wird zeitlich an die Baumaßnahme gekoppelt. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahme ca. 1 Jahr in Anspruch nehmen wird, so dass die Bepflanzungen direkt im Anschluss der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger der Baumaßnahme umgesetzt werden.

6.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen schließen Regelungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, der Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie zur Ausführung unbefestigter Freiflächen ein.

Die Einschränkung der Farbgebung von Gebäuden zielt auf die Berücksichtigung der Belange des Umgebungsschutzes.

Die bauliche Nutzung als Einzelhandelsstandort schließt die Außendarstellung über Werbeanlagen ein. Die Einschränkungen zu Werbeanlagen zielen vor allem auf die Unzulässigkeit von selbstständigen Werbeanlagen, da diese zum einen die Außenwirkung des Marktes nicht einschränken sollen und zum anderen als störend im Stadtbild empfunden werden. Werbung soll, in angemessener Form, durch die ansässigen Händler am Leistungsort wahrgenommen werden können. Sammelwerbeanlagen in Form eines Pylons ist heute Stand der Außenwahrnehmung. Die bauliche Höhe im Sondergebiet ist nach SächsBO auf 10 m begrenzt. Werbeanlagen dieser Art sind in der Regel beleuchtet. Die Ausführung von Wechsellicht ist jedoch unzulässig.

Die unbefestigten Grundstücksflächen sollen mindestens als Rasenfläche ausgebildet werden. Die Forderung wird in die Festsetzungen als Flächenbegrünung übertragen. Eine weiterführende Durchgrünung mittels Bodendecker steht daher dem Nutzer frei. Um den flächigen Ansatz der Festsetzung nicht mit den Zeichnerischen Festsetzungen aus Pflanzgebot bzw. -bindung nicht zu konterkarieren, wird die Maßnahme über den Festsetzungskatalog der örtlichen Bauvorschriften umgesetzt.

6.14 Hinweise

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB wurden Hinweise von Behörden zu archäologischen Funden, Altlasten, Baugrunduntersuchungen, zum Vorkommen natürlicher Radioaktivität, Kampfmittelfreigabe und zum Bodenschutz nachrichtlich übernommen.

Archäologische Funde sind Teil unseres Kulturgutes, deren bedarfsgerechte Aufnahme immer erforderlich wird, wenn die vermutete Fundstätte dauerhaft überbaut und damit zerstört oder einer möglichen Freilegung dauerhaft verhindert wird. Durch Darstellung des Hinweises im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Einzelbauvorhaben wird eine Einbeziehung des Landesamtes vor der eigentlichen Bautätigkeit bei Betroffenheit sichergestellt.

Das Plangebiet ist frei von Altlasten. Eine vergleichbare Bodenbelastung in Form von künstlichen Eintragungen im Zuge von Bauarbeiten kann nach dem Stand der Technik ausgeschlossen werden. Illegale Ablagerungen oder Einwirkungen aus Unfällen sollen unverzüglich zur Anzeige beim zuständigen Landratsamt Mittelsachsen gebracht werden, um die daraus (weitreichenden) Folgen bis hin zum Grundwassereintrag unmittelbar eindämmen bzw. verhindern zu können. Aufgrund des wahrscheinlicheren Auftretens von Bodenverschmutzungen im Zuge der Baumaßnahme, etwa durch Aufdecken von Lagerstätten oder der Verursachung durch nicht sachgemäße Maschinen wird die nach Gesetz definierte Pflicht als Hinweis in den Textfestsetzungen aufgenommen.

Baugrunduntersuchungen sollten zu Beginn jedweder Planung von Hochbauten stehen. I.d.R. werden hierdurch nicht nur die örtlichen Baugrundverhältnisse dargestellt, sondern auch Aspekte zur Außenwandabdichtung oder Bodenbelastung aus der natürlichen Stoffzusammensetzung erörtert, welche für den weiteren Planungs- und Kostenverlauf maßgebend sein können. Entsprechend den Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) sind die Gutachter verpflichtet Bohrungen anzuzeigen und die Ergebnisse im Rahmen der festgelegten Fristen dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übermitteln.

Der Umgang mit einer möglichen Strahlenbelastung aus der natürlichen Radioaktivität (Bodenradon) ist gesetzlich geregelt. Als gesetzlicher Referenzwert für eine angemessene Raumnutzung wird ein Referenzwert von 300 Bq/m³ in der Raumluft benannt. Nach der Bodenkarte für den Freistaat Sachsen kann für den Raum Leisnig ein Erwartungswert von 21 bis 100 kBq/m³ dargestellt werden, welche in Folge der Kartenmaßstäblichkeit weder auf ein Grundstück oder Baugebiet ortskonkret

Übertragen werden kann. Folgt ein Bauwilliger dem Hinweis wird über die Radonberatungsstelle eine externe Radonfachperson vermittelt, welche auf die jeweilige Örtlichkeit Empfehlungen zur baulichen Ausführung oder zu Nutzungsmodalitäten (Zwangslüftung o.ä.) im Rahmen eines Gutachtens tätigt.

Es liegen keine Informationen vor, die konkret im angegebenen bzw. geplanten Baugebiet für eine Belastung mit Kampfmitteln sprechen. Eine Belastung mit Kampfmitteln im Gebiet des Bauvorhabens ist daher nicht gänzlich ausgeschlossen.

Daher obliegt es dem Bauausführenden, im Zuge geplanter Bauvorhaben eine Bodenuntersuchung zur Gefahrenvorsorge auf eigene Kosten durch eine Fachfirma durchführen zu lassen oder aber auch Vorkehrmaßnahmen zu treffen z. B. in Form von

- visueller Beobachtung des Erdaushubes (bei Trümmergelände, verfülltem Gelände, baulichen Anlagen in unmittelbarer Nähe etc.),
- Bohrlochsondierung auf Achsen oder im Raster (bei Einzug von Baugrubenverbau, Pfahlgründung, Durchörterung, Rammkernsondierung etc.).

Die Maßnahmen zum Bodenschutz sind durch das Bundes-Bodenschutzgesetz geregelt. Vom Herstellen der Baugrube bis zur abschließenden Geländemodellierung sind Bodenarbeiten über den gesamten Bauzeitraum zu besorgen. Da sich die Arbeiten meist auf unversiegeltem Gelände vollziehen, sollen die Beteiligten auf die Vermeidung des Schadstoffeintrages, unnötigen Verdichtens oder sinngemäßer Wiederverwendung sensibilisiert werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen gemäß Festlegungen aus dem Umweltbericht wurden im Zusammenhang der weiteren grünordnerischen Maßnahmen unter 6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begründet.

Die Sicherung und der Erhalt von Vermessungsfestpunkten sind von überörtlichem Interesse. Das Plangebiet ist durch den Vermessungs-Festpunkt am Trafohaus betroffen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes über die Erdmannshainer Straße wird als Teil des Verkehrsknotens über die Erschließungsplanung betrachtet. Die Verkehrsanschlüsse über die geplanten Grundstücksausfahrten sind nicht Teil der gemeindlichen Verkehrsplanung. Daher wird mit dem Hinweis zur Nachweisführung Grundstückszufahrten vom Bauherrn verlangt, die entsprechenden Anschlüsse nach dem von ihm gewünschten Verkehr planerisch zu bemessen und in die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu führen.

7. Flächenermittlung

20.011 Bebauungsplan "Sondergebiet Erdmannshainer Straße" Naunhof
Flächenermittlung nach Art der baulichen
Nutzung

Art der Fläche	Teilfläche in [m ²]	Gesamtfläche in [m ²]
Bauflächen		9.801,00
Sondergebietsfläche SO		
Handel	8.145,00	
GE-Fläche	1.103,00	
Fläche für Gemeinbedarf	553,00	
Öffentliche Verkehrsflächen		1.849,00
Straßenverkehrsflächen	1.565,00	
Fußwegefläche	221,00	
ÖPNV-Fläche (Haltestelle)	63,00	
Flächen für Versorgungsanlagen		399,00
Trafostation mit Zufahrt	110,00	
Regenrückhaltebecken	289,00	
Gesamtfläche		12.049,00

8. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist
- Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091) geändert worden ist (StVO)
- Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II, vom 30.04.2001

9. Quellenangaben

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NAUNHOF, RECHTSWIRKSAM SEIT 27.06.2006

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (INSEK), WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH GESCHÄFTSSTELLE DRESDEN, IN DER FASSUNG VOM STADTRATSBESCHLUSS 27.09.2018

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEES FÜR DIE STADT NAUNHOF, BBE HANDELSBERATUNG GMBH, LEIPZIG 07.06.2018 UND 28.09.2018

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN AKTUELLER WETTBEWERBSENTWICKLUNGEN DURCH LEBENSMITTELMÄRKTE IN DER STADT NAUNHOF, BBE HANDELSBERATUNG GMBH, LEIPZIG 27.03.2020

STELLUNGNAHME ZUM EINZELHANDEL IN DER STADT NAUNHOF – AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN AKTUELLER WETTBEWERBSENTWICKLUNGEN DURCH LEBENSMITTELMÄRKTE, LANDESDIREKTION SACHSEN, LEIPZIG 27.03.2020

ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME ZUR GEPLANTEN ALDI-VERLAGERUNG UND ERWEITERUNG AN DER ERDMANNSHAINER STRABE IN DER STADT NAUNHOF, BBE HANDELSBERATUNG GMBH, LEIPZIG 27.03.2020

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13A „FAMILIENWOHPARK IM SONNENWINKEL“, ARCHITEKTURBÜRO AXEL HÖER, BAD LAUSICK, BEARBEITUNGSSTAND 13.03.2020

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE NEUBAU LEBENSMITTELMARKT, ERDMANNSHAINER STRABE IN 04683 NAUNHOF, VERSION 2.0 |, GORITZKA AKUSTIK INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK, LEIPZIG, 07.10.2021

TU BERLIN – INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG, HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN, BERLIN, MAI 2009

SVEN REUTER, GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT, UMWELTBERICHT MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET ERDMANNSHAINER STRABE“ STADT NAUNHOF, ENTWURF, DELITZSCH, 06.06.2022

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES (ALDI) MIT BÄCKER, FLEISCHER UND GEWERBEEINHEIT, INGENIEURBÜRO HUBERT BEYER, LEIPZIG, 12.11.2021

VORENTWURF ZUM KNOTENPUNKT AN KREISSTRABE K 8360 "ERDMANNSHAINER STRABE" IN NAUNHOF, LAGEPLAN, INGENIEURBÜRO HIRSCH, LEIPZIG, 06.08.2021

Aufgestellt: Delitzsch, 31.05.2022