

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Naunhof
Markt 1**

04683 Naunhof



Projekt:

Bebauungsplan
„Einzelhandel an der Großsteinberger Straße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
§ 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

Mai 2025

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. A. Knauer
Dr. S. Kewitz-Hempel

Projekt-Nr.

23-155

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Städtebauliches Konzept	4
3 Verfahren	4
3.1 Plangrundlage	4
3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	5
3.3 Planungsverfahren	6
4 Lage, Abgrenzung.....	6
5 Bestandsaufnahme	7
5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	7
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5.4 Altlasten.....	9
6 übergeordnete Planungen.....	9
6.1 Landesplanung.....	9
6.2 Regionalplanung.....	10
6.3 Flächennutzungsplan.....	10
6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	11
6.5 Einzelhandelskonzept.....	11
6.6 Auswirkungsanalyse	13
7 geplante bauliche Nutzung.....	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
7.4 Verkehrsflächen.....	17
7.5 Festlegung der zulässigen Bautiefe für Gebäude	18
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
7.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8 Erschließung	18
8.1 Verkehrserschließung.....	18
8.2 Trinkwasserversorgung	19
8.3 Löschwasserversorgung.....	19
8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	19
8.5 Niederschlagswasser.....	20
8.6 Stromversorgung	20
8.7 Gasversorgung.....	20
8.8 Telekommunikation	20
8.9 Abfallentsorgung.....	21
9 Immissionsschutz.....	21
10 Naturschutz und Landschaftspflege	22
10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese.....	22
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
10.3 Maßnahmen zum Ausgleich	25
10.4 Maßnahmen zum Erhalt	25
10.5 Maßnahmen zur Gestaltung	25
11 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	26
11.1 Rechtliche Grundlagen	26
11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	26

11.3	Beschreibung des Plangebietes	27
11.4	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	31
11.5	Bestandsaufnahme relevanter Arten.....	32
11.6	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse ..	33
11.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	34
12	Flächenbilanz	35
13	Hinweise	35
	Quellenverzeichnis.....	37

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
Tab. 2:	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	27
Tab. 3:	prüfrelevante Artgruppen	31
Tab. 4:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (rot umrandet) (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2024)	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2024)	11
Abb. 3:	Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Naunhof (aus EHZK 2018, S. 10).....	12
Abb. 4:	Abgrenzung Lage Plangebiet (rot umrandet; offene Geodaten Sachsen © GeoSN 01/2024)	28
Abb. 5:	Aufnahmen des derzeitigen PENNY-Marktes (A/B: westliche Ansicht, C: südliche Ansicht und D: östliche Ansicht (Außenbereich des Vereins AktivSport Saxonia e.V., der als Sportanlage genutzt wird.))	29
Abb. 6:	Vorhandene Baum-Strauch-Hecke und Grünflächen am PENNY-Markt (A/B: Hecke nördlich, C: Grasstreifen und Bäume westlich und D: Grünfläche südlich des PENNY-Marktes)	30
Abb. 7:	Sortimentsliste von Naunhof (aus EHK 2018, S. 56).....	36

Anlagen

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht, HPC AG, 30.04.2021
Anlage 2:	Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des PENNY-Marktes in Naunhof, Großsteinberger Straße 25, BBE Handelsberatung GmbH, 27.05.2024
Anlage 3:	Schallimmissionsprognose TA Lärm - Neubau eines kleinflächigen PENNY Lebensmittelmarktes, Naunhof, Graner Ingenieure GmbH 23.02.2024
Anlage 4:	Umweltverträglichkeitsvorprüfung, Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, 08.05.2025

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Naunhof östlich der *Großsteinberger Straße*. Auf der Planfläche befindet sich bereits ein bestehender PENNY-Markt. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

Die Firma PENNY plant derzeit die Erweiterung des bestehenden Standortes durch einen Ersatzneubau. Hierzu ist eine Vergrößerung des Gebäudes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.000 m² und der Bruttogrundfläche auf etwa 1.500 m² vorgesehen. Da mit der Erweiterung des Marktes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, hat sich die Stadt Naunhof zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets entschlossen. Generell sind die Flächenreserven für Neuentwicklungen in Naunhof stark begrenzt, sodass mit einer Vergrößerung des Gebäudes die Bestandsflächen effizienter genutzt werden, ohne Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielstellung der vorrangigen Entwicklung innerhalb der bebauten Bereiche. Mit der Erweiterung sollen der bestehende Standort langfristig gesichert und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet vor allem qualitativ weiter verbessert werden. Dies entspricht auch den Zielstellungen aus dem Einzelhandelskonzept Naunhof für diesen Standort.

Zusammengefasst sollen mit der vorliegenden Planung die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes (PENNY) von 820 m² auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zur Sicherung und Verbesserung der lokalen Versorgung
- Errichtung der erforderlichen Stellplätze und Anpassung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Grünordnerische Gestaltung der Freiflächen

2 Städtebauliches Konzept

Der Standort erfährt durch die vorgesehene Planung eine gestalterische Verbesserung. Die geplanten Gebäude werden neben einer zeitgemäßen äußeren Gestaltung und einer höheren architektonisch-städtebaulichen Qualität, auch für die Kunden ein attraktiveres Einkaufserlebnis für den Nahversorgungsstandort auslösen. Insbesondere wird zudem Wert auf eine ansprechendere Außenraumgestaltung mit einer besseren Aufteilung der Fahrgassen und Stellplätze und mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer gelegt.

Das Stellplatz- und Freiflächenkonzept orientiert sich an dem Bestand und soll entsprechend der neuen Voraussetzungen angepasst werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die an das Plangebiet angrenzende öffentliche *Großsteinberger Straße* im Westen gesichert. Im Plangebiet ist der Abriss des bestehenden Gebäudes und der Bau eines neuen PENNY-Marktes vorgesehen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch den

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (Stand: Januar 2024).

3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (Rixner/Biedermann/Steger, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Naunhof innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch die Planung ist eine Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur möglich, welche die Neuversiegelung minimiert und die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeidet.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß Anlage 1 18.8 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2024) ist für den Bau von Einzelhandelsbetrieben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen (Anlage 4).

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 0,58 Hektar. Somit liegt unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m².

Da der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB wie dargelegt erfüllt, wird dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz. 1 i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

3.3 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die Billigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Veröffentlichung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. ortsübliche Bekanntmachung und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig, südöstlich des Zentrums der Stadt Naunhof, östlich der Großsteinberger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 739/6 der Gemarkung Naunhof. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 0,58 Hektar. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 732, 732/e, 732/f, 732/g (teilweise), Gemarkung Naunhof (Siedlungsstrukturen)
- im Osten: Flurstücke 739/28, 739/39 (teilweise), Gemarkung Naunhof (Verkehrsfläche *Ackerweg*)
- im Süden: Flurstücke 762/1 und 755/a, Gemarkung Naunhof (Siedlungsstrukturen)
- im Westen: Flurstück 793 (teilweise), Gemarkung Naunhof (Verkehrsfläche *Großsteinberger Straße*)

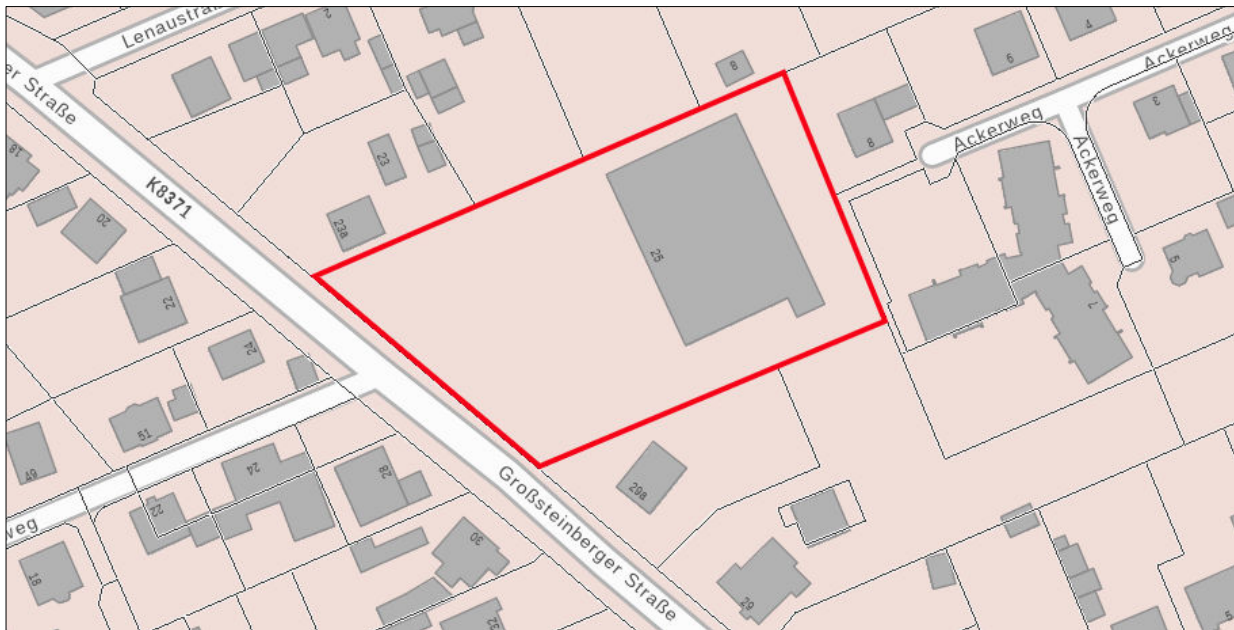


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet) (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2024)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt, in welchem derzeit ein PENNY-Discounter ansässig ist. Die westlichen Außenbereichsflächen werden als Parkplatz genutzt. Im Gebäude ist außerdem der Verein AktivSport Saxonia e.V. angesiedelt.

Die Freiflächen sind mit Betonsteinpflaster größtenteils versiegelt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Hecke, an der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Grünstreifen. Die Gebäudeformen der Bestandsgebäude bestimmen sich aus eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit einem Satteldach, was einer typischen Architektur eines Lebensmittelmarktes aus den 1990er Jahren entspricht.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen grenzt die *Großsteinberger Straße* an und im Osten verläuft der *Ackerweg*.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S.d. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Weitere Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Trinkwasserschutzgebiet der Wasserwerke Naunhof I und II

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone **TWSZ III A** des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Naunhof I und II. Die Verordnung des ehemaligen Landratsamtes Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes

der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und II vom 30.04.2001 sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 ist zu beachten.

Gemäß § 4 Abs. 2 (1.3) ist es verboten, sonstige Baugebiete neu auszuweisen, außer es findet eine Umnutzung von bereits genutzten Flächen statt. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Überplanung und nicht um eine Neuausweisung eines neuen Baugebietes handelt (vgl. § 4 Abs. 2 (1.3) der Trinkwasserschutzgebiets-Verordnung), bleibt die bestehende Nutzung erhalten und die Restriktion aus der Verordnung (GRZ 0,3) findet hier keine Anwendung. Die bestehenden Strukturen und Nutzungen sind bereits genehmigt und unterliegen nicht den gleichen strengen Auflagen wie neu zu planende Gebiete. Die Überplanung zielt darauf ab, die bestehende Infrastruktur zu optimieren und zu erhalten. Dies kann dazu beitragen, die Umweltbelastungen zu minimieren und die Effizienz der Nutzung zu steigern, was im Einklang mit den Zielen des Trinkwasserschutzes stehen kann. Weiterhin stellen die spezifischen Nutzungen, die im Rahmen der Überplanung vorgesehen sind, nicht die gleichen Risiken für die Trinkwasserversorgung dar, wie die in § 4 der Trinkwasserschutzgebiets-Verordnung genannten Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Da mit dem geplanten Vorhaben eine Vergrößerung des bestehenden Marktes vorgesehen ist und die dafür erforderlichen Erschließungsflächen (Anlieferung, Parkplatz) am Standort aufgrund der begrenzten Flächengröße nicht innerhalb einer GRZ von 0,8 realisierbar sind, ist eine Überschreitung der in der Schutzgebietsverordnung für bestehende Vorhaben als Obergrenze festgelegten GRZ von 0,8 auf 0,85 erforderlich (siehe auch Kap. 7.2.). Im Ergebnis einer Voranfrage vom 19.02.2025 bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig wurde die Zustimmung zu einer Überschreitung der GRZ auf maximal 0,85 mit Schreiben vom 13.05.2025 in Aussicht gestellt. Zur Minderung der Versiegelungsrate wird gleichzeitig eine Festsetzung zur versickerungsfähigen Ausführung neuer Stellplätze aufgenommen.

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu lagern und zu verwenden.

Das anfallende Abwasser ist vollständig der vorhandenen Schmutzwasserleitung zuzuleiten.

Um Beeinträchtigungen des Trinkwassers auszuschließen, ist das auf den Flächen mit LKW-Fahrverkehr anfallende Niederschlagswasser vor seiner Versickerung in geeigneter Form zu reinigen. Anlagen der Abwasserkanalisation müssen den Anforderungen der DWA-A 142 entsprechen.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

6 übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Zentrum der Stadt Naunhof. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Naunhof dem Verdichtungsraum zugeordnet. Sie liegt an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Nordwesten und dem Mittelzentrum Grimma im Südosten und ist im LEP nicht als Zentraler Ort eingestuft. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Leipzig-West-sachsen aus dem Jahr 2021 (vgl. Kap. 6.2) wurde Naunhof als Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs Großpösna/Naunhof eingeordnet.

Das Plangebiet ist bereits durch einen Lebensmittelmarkt geprägt. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist der Abbruch und Neubau des dortigen Lebensmittelmarktes. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Somit kommt es zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes. Die Stadt Naunhof kommt so dem Ziel 2.2.1.1 des LEP 2013 nach, wonach die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll.

Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 beschränkt die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Kommunen, die eine Funktion im System der Zentralen Orte wahrnehmen, also auf Ober-, Mittel- und Grundzentren (Konzentrationsgebot). Zwar ist der Stadt Naunhof im LEP 2013 keine Funktion im System der Zentralen Orte zugeordnet, allerdings wird in dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen von 2021 Naunhof einem Grundzentrum im Verbund mit der Gemeinde Großpösna zugeordnet. Daher steht die vorliegende Planung im Einklang mit dem o.g. Ziel.

Mit Ziel 2.3.2.3 weist der LEP 2013 auf das Integrationsgebot hin. Demnach ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche > 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Der vorliegende Standort ist aufgrund seiner Lage als städtebaulich integriert zu betrachten, er befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Naunhof, ist vollständig von Wohngebieten umgeben und gemäß Einzelhandelskonzept Naunhof als Nahversorgungsstandort festgelegt.

Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013 betrifft das Kongruenzgebot. Dieses besagt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen bzw. soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Das Einzugsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Naunhof sowie die zum grundzentralen Verflechtungsbereich gehörenden Gemeinden Belgershain und Parthenstein. Es geht somit nicht über den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Naunhof hinaus.

Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 betrifft das Beeinträchtungsverbot, welches auch aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgeht. Demnach darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Stadt- und Ortskern) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Gemäß Auswirkungsanalyse sind aufgrund des Vorhabens keine Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder auf

Nahversorgungsstrukturen in benachbarten Orten zu erwarten. Die Umsatzumverteilung verbleibt unterhalb der Messbarkeitsschwelle.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist.

6.2 Regionalplanung

Die Stadt Naunhof ist gemäß des Regionalplans (REP) Leipzig-West Sachsen 2021 als Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs Großpösna/Naunhof eingestuft. Insofern ist auf Grundlage des Regionalplans in der Stadt Naunhof großflächiger Einzelhandel zulässig (vgl. Kapitel 2.3 *Wirtschaftsentwicklung* des REP).

Mit dem Ziel Z 2.2.1.1 i.V.m Grundsatz G 4.1.3.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Planung hat auch eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Standorts zum Ziel, es werden für den geplanten Neubau lediglich Flächen in Anspruch genommen, welche derzeit bereits als Stellplätze genutzt werden und gepflastert sind.

Die Ziele Z. 2.3.2.1 und 2.3.2.2 dienen der Stärkung der Innenstädte und der zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerne. Dabei soll, basierend auf den Vorgaben des LEP eine Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerne erfolgen. Die Anforderungen werden gemäß den vorstehenden Ausführungen erfüllt, das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der Kernstadt Naunhof, gemäß Einzelhandelskonzept handelt es sich um einen ausgewiesenen Nahversorgungsstandort.

Somit ist das Vorhaben auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung vereinbar.

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein vom 14.07.2006 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit der vorliegenden Planung festgesetzte Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO stimmt nicht mit der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan überein, sodass der Bebauungsplan formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

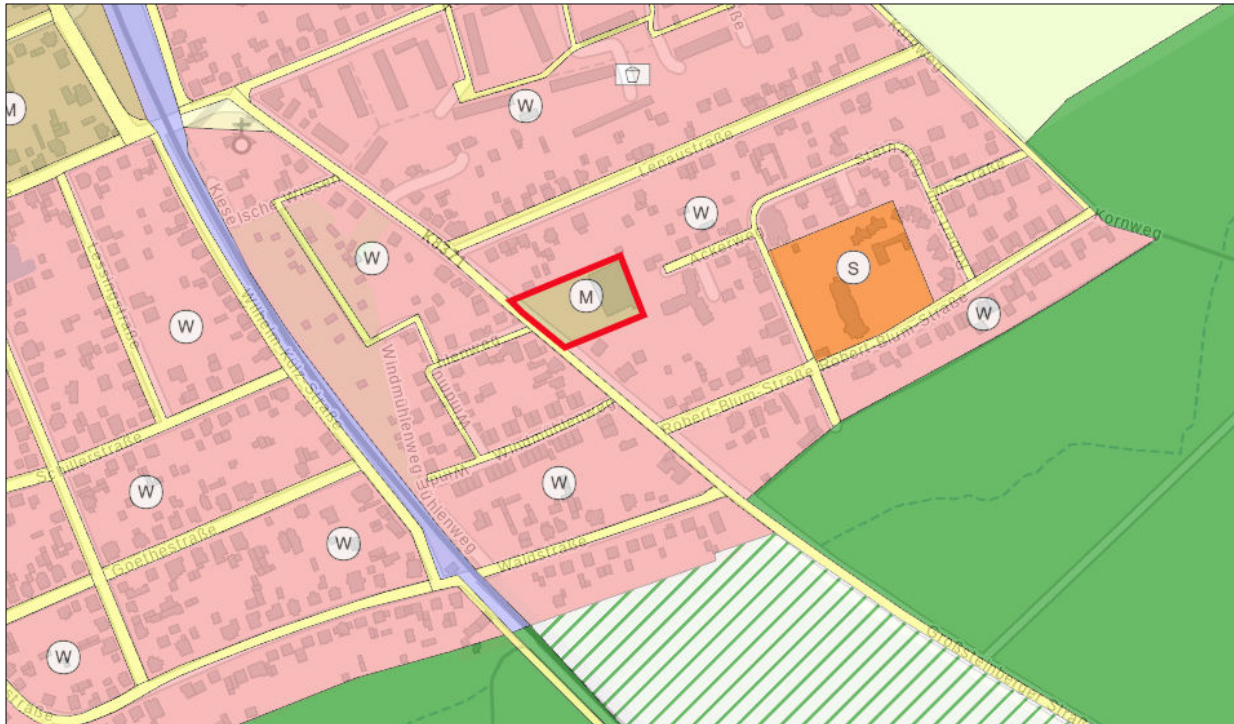


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein (Auszug aus RAPIS – Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 01/2024)

6.4 gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Für die Stadt Naunhof liegt ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom September 2018 vor.

Der vorliegende Bebauungsplan wirkt sich insbesondere auf die Ziele der Wirtschaftsentwicklung aus. Die Stadt Naunhof ist regionales Versorgungszentrum am Rand des städtischen Verdichtungsraums Leipzig und hat sich als solches etabliert. Die Stadtentwicklung soll die grundzentrale Versorgungsfunktion durch Stärkung des bestehenden Angebotes, bedarfsgerechte Weiterentwicklung, insbesondere des Stadtzentrums und der angrenzenden Bereiche im Norden und Osten mit Konzentration als Handels- und Dienstleistungsstandort sicherstellen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in integrierter Lage und dient somit der Stärkung des vorhandenen Angebotes. Er wird durch das ergänzende Einzelhandels- und Zentrenkonzept gestützt. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem INSEK der Stadt Naunhof.

6.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Naunhof hat zur Steuerung des Einzelhandels eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) 2018 erstellt, welches die Dynamiken im Einzelhandel untersucht und den lokalen Einzelhandel ganzheitlich erörtert hat. Damit sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die für eine weiterhin geordnete, den raumordnerischen und baurechtlichen Anforderungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung erforderlich sind.

„Im Mittelpunkt des Entwicklungskonzeptes stehen die Perspektiven und Ziele der Innenstadt von Naunhof sowie die Sicherung der Nahversorgung. In der Gesamtheit ist die konzeptionelle Grundlage auf die Etablierung eines leistungsstarken Einzelhandelsstandortes ausgerichtet. Die Stadt Naunhof ist gemeinsames Grundzentrum mit der Stadt Brandis [seit 2021 mit der Gemeinde Großpösna] und hat entsprechende zentralörtliche Funktionen wahrzunehmen, die eng mit der Einzelhandelsenwicklung verknüpft sind.“ (EHZK, Kap. 1, S. 3)

Die Zentrenstruktur von Naunhof ist wie folgt gegliedert (siehe Abb. 3 aus: EHZK, Kap. 5.3, S. 41):

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungsanlage Großsteinberger Straße
- Ergänzungsstandort Brandiser Straße

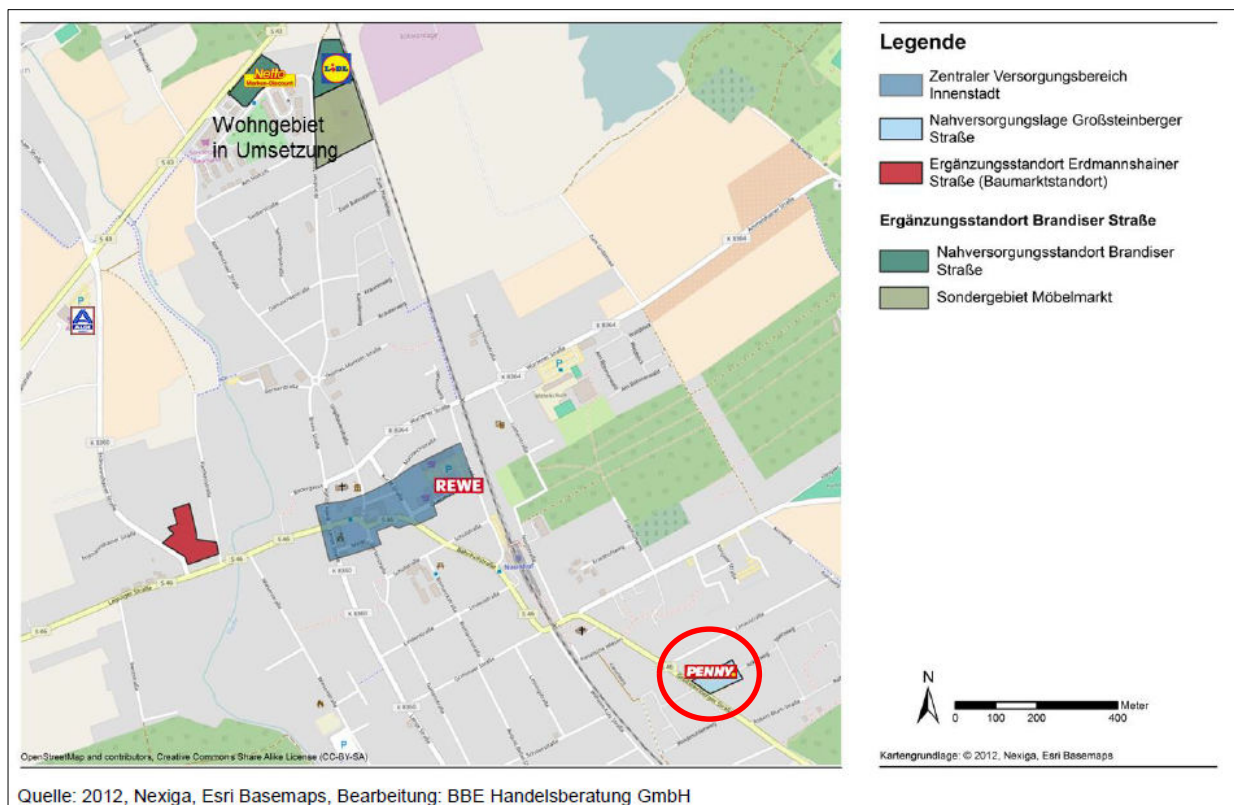


Abb. 3: Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Naunhof (aus EHZK 2018, S. 10)

Das Bebauungsplangebiet ist als Nahversorgungsanlage ausgewiesen, welche mit einem Lebensmittelmarkt eine wohngebietsnahe Versorgung für die südliche Kernstadt übernimmt. Die Nahversorgungsanlage liegt im südlichen Stadtgebiet von Naunhof an der *Großsteinberger Straße*, nahe des Kreuzungsbereichs *Windmühlenweg*. Bei einer Entfernung von ca. 1 Kilometer bis zum Markt repräsentiert sie die ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt durch Erschließung eines eigenständigen Nahversorgungsumfeldes mit ca. 2.000 Einwohnern im 500 Meter-Radius.

„Aktuell ist an diesem Standort der Lebensmitteldiscounter PENNY vorhanden, welcher die Immobilie des ehemaligen REWE-Marktes nachbelegt hat. Aufgrund des eigenständigen Einzugsgebietes und der funktionalen Bedeutung für eine möglichst flächendeckende Grundversorgung im Stadtgebiet wird auch zukünftig eine Ausweisung dieses Standortes als Nahversorgungsanlage empfohlen.“ (EHZK, Kap. 5.3.2, S. 46)

Das EHVK 2018 gestattet dieser Nahversorgungsanlage eine mögliche Verkaufsflächenenerweiterung auf maximal 1.200 m², da der aktuelle Verkaufsflächenbesatz am Standort die Entwicklungspotenziale für Nahversorgungsanlagen noch nicht ausschöpft.

Damit von Erweiterungen wie Neuansiedlungen von Einzelhandelsstandorten keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen, muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 Meter-Wegedistanz),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung.

Für die Nahversorgungsanlage *Großsteinberger Straße* ist die Leitlinie 3 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes umzusetzen:

„Leitlinie 3 – Sicherung der Nahversorgung:

Die Nahversorgungslage stellt eine Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich und zum Nahversorgungsstandort Brandiser Straße dar. Diese dient der Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstruktur ist vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen sollten kleinteilige Nahversorgungslösungen erhalten bzw. angestrebt werden.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Ortsteillagen differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme von Nahversorgungslagen und kleinteiligen Nahversorgungslösungen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Naunhof wird die funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung klar definiert.

Nahversorgungslagen sind begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten und können lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich ergänzt werden.“

Als mögliche Entwicklungsperspektiven am Standort konstatiert das EHK insbesondere eine Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Durch die geplante PENNY-Erweiterung und damit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.000 m² sind entsprechend den Untersuchungen der Auswirkungsanalyse aus Anlage 2 keine wesentlichen städtebaulichen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Erweiterung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen 2013 vereinbar.

Das geplante Vorhaben innerhalb der Nahversorgungsanlage *Großsteinberger Straße* erfüllt damit die Bedingungen gemäß EHK 2018 und wirkt sich somit nicht negativ auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Naunhof aus.

6.6 Auswirkungsanalyse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des PENNY-Marktes untersucht. Dazu wurde von der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung mit Stand 27.05.2024 erarbeitet (siehe Anlage 2). Geprüft wurden mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Naunhof bzw. im Einzugsgebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Im Ergebnis der Analyse konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung in Naunhof bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt.

Die Berechnungen wurden auf Basis eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² in Verbindung mit der Ansiedlung eines Bäckers und eines Fleischers (max. 135 m²) durchgeführt. Zukünftig wird am Standort durch die Verkaufsflächenerweiterung im Saldo ein Umsatz von ca. 5,0 Mio. Euro erwartet. Umsatzumverteilungseffekte werden sich bei rund 2 % im Einzugsgebiet in Grenzen halten.

Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des PENNY-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Vielmehr verbessert sich die Grundversorgungssituation in Naunhof. Der Standort ist für alle Bewohner der Stadt verkehrlich günstig zu erreichen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben von PENNY am Standort *Großsteinberger Straße* in Naunhof ist nach gutachterlicher Einschätzung kompatibel mit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Sachsen 2013 (vgl. Anlage 2).

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Da mit diesem Bebauungsplan ein Handelsstandort für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet wird, ist dieser als großflächiger Einzelhandel zu bewerten.

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Nahversorger/Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² und einem Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente von maximal 10 Prozent zulässig. Zusätzlich sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) oder alternativ nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 135 m² zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl wird als zulässiges Kriterium zur Steuerung und Typisierung der Art der anzusiedelnden Betriebe mit dem Verkaufsflächenfaktor 0,172 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet gemäß gutachterlicher Empfehlung maximal 1.000 m². Einer überdimensionierten Einzelhandelsentwicklung am Standort wird damit vorgebeugt und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Naunhof werden vor nachteiligen Auswirkungen geschützt.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus et al. 2018, Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus et al. 2018, Rdnr. 52.).

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen können (Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2018) der Stadt Naunhof der BBE Handelsberatung GmbH, S. 51.).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht-zentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2018) der Stadt Naunhof der BBE Handelsberatung GmbH, S. 51).

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepte.

Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 521). Welche Sortimente in Naunhof nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, hat das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahre 2018 (Fortschreibung) ermittelt (unter 6.2). Die „Naunhofer Liste“ ist Bestandteil der Planzeichnung.

In dem Arbeitspapier der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wird ein Discounter wie folgt definiert:

„Unter einem Discounter, Diskonter oder Diskontgeschäft versteht man eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv bei vergleichsweise geringer Personalintensität angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentationen der Waren sind weitere Merkmale. Discounter bevorzugen eine Dauerniedrigpreispolitik. Allerdings bieten Discounter neben dem regulären Sortiment auch Aktionsware an. Das Sortiment wird häufig von einem hohen Anteil von Handels- bzw. Eigenmarken geprägt. Discounter bieten teilweise ein branchenübergreifendes Sortiment, z.B. Lebensmittel und Textilien, teilweise beschränken sie als Fachdiscounter ihr Sortiment auf einzelne Branchen, (...). Zu den Lebensmittel-Discountern werden in Deutschland die Verkaufsstellen der Aldi-Gruppe (ALDI Süd und ALDI Nord), der Schwarz-Gruppe (Lidl), der Rewe Group (PENNY), der Edeka-Gruppe (Netto) und die von NORMA gezählt, obwohl in diesen Geschäften in nicht unbedeutendem Maße auch Non-Food als Aktionsware verkauft wird.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 55).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine GRZ von 0,85 entspricht der bereits bestehenden Versiegelung am Standort von etwas weniger als 0,8 und erlaubt unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen einen zweckentsprechenden Neubau mit zusätzlichen Flächen für den Markt und den Parkplatz. Dieser ermöglicht die Weiternutzung des bestehenden Geländes, ist einer neuen Standortsuche vorzuziehen und fördert zudem die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen.

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 8,5 Meter festgesetzt. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Höhe von 11,5 Meter zulässig. Die maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (134,67 m NHN). Dieser befindet sich westlich des Plangebietes auf der *Großsteinberger Straße*. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Zum Zweck der Eigenwerbung der Einzelhandelsbetriebe ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 10 Metern über Höhenbezugspunkt zulässig.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die Gebietscharakteristik auch weiterhin gewahrt bleibt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden dadurch ausgeschlossen und es wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Einzelhandelsgebäude in die Eigenart der ortstypischen Bebauung einfügen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer als 50 Meter sind zulässig. Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment bieten zu können, ist ein adäquat großes Gebäude erforderlich, das durch Festsetzung der abweichenden Bauweise erreicht werden kann.

Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten.

Gemäß Planeinschrieb ist eine Baugrenze festgesetzt. Sie verläuft im Norden, Osten und Süden in einem Abstand von 3 Metern zur Geltungsbereichsgrenze. In Richtung Westen bemisst sich die Größe des Baufensters ausgehend von der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf eine Breite von 57 Metern zuzüglich der 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung und Sicherung zwei neuer Zufahrten um sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr aufzunehmen.

Diese orientieren sich an den bestehenden Zufahrten. Die Zufahrten zum Sondergebiet werden weiterhin von der *Großsteinberger Straße* erfolgen.

Diese sind mithilfe des Planzeichens Nr. 6.4 gemäß Planzeichenverordnung entsprechend festgesetzt. Der nördliche Einfahrtsbereich (Zufahrt) erstreckt sich über eine Länge von maximal 10 Metern und ist vorwiegend für den Kundenverkehr bestimmt. Der südliche Einfahrtsbereich wird überwiegend für die Lieferverkehre vorgesehen. Dieser erstreckt sich auf einer Länge von maximal 15 Metern.

7.5 Festlegung der zulässigen Bautiefe für Gebäude

Für die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art wird eine max. zulässige Gründungstiefe der erforderlichen Bodenplatte von 133,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers und folgt den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserwerke Naunhof I und II, wonach eine Beeinträchtigung der Grundwasserleiter zu vermeiden ist.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück 739/6 der Gemarkung Naunhof ist zur Sicherung der Erreichbarkeit mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet. Dieses dient einem freien und dauerhaften Zugang des Penny-Marktes zwischen dem östlich angrenzenden *Ackerweg* und der westlich angrenzenden *Großsteinberger Straße*.

7.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Werbeanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen. Im Geltungsbereich sind ein beleuchteter Werbefylon und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die *Großsteinberger Straße*. Die Zufahrten zum Plangebiet bestehen bereits.

Über die *Großsteinberger Straße* ist das Plangebiet gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Stadtzentrum befindet sich der *Großsteinberger Straße* und der *Bahnhofstraße* folgend in einer Entfernung von etwa 900 Meter in Richtung Nordwesten. Der *Großsteinberger Straße* und *Am Sauwinkel* folgend, wird im Südosten die Gemeinde Parthenstein erreicht. Richtung Westen wird über die *Leipziger Straße* und die *S43* die Gemeinde Großpösna erreicht. Die *Bundesautobahn A 14* befindet sich ca. 2,5 Kilometer

nordöstlich des Plangebietes. Von hier besteht Anschluss in Richtung Westen nach Leipzig (ca. 15 Kilometer) und in Richtung Osten nach Grimma (ca. 9 Kilometer) und Döbeln (ca. 40 Kilometer). Die Anschlussstelle Naunhof der *Bundesautobahn A 14* befindet sich ca. 3,5 Kilometer nördlich.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle *Naunhof (b. Grimma)*, *Windmühlenweg* der Buslinie 640 befindet sich direkt an der Einfahrt zum Plangebiet. Der Bahnhof Naunhof befindet sich ca. 545 Meter nordwestlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Leipzig sowie Richtung Grimma bzw. Döbeln. Aufgrund dieser guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der innenstadtnahen Lage des Standortes ist er auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut fußläufig zu erreichen.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt der Stadtverwaltung Naunhof, Eigenbetrieb Wasserversorgung, als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Es besteht bereits ein Anschluss an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung. Aufgrund der Erneuerung des grundhaften Straßenausbaus der Großsteinberger Straße, liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine neuen Bestandspläne vor, die trinkwasserseitige Erschließung des Standorts ist aber weiterhin sichergestellt.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen. Zur Herstellung der für die Wasserversorgung notwendigen Anlagen bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtverwaltung Naunhof. In dem Erschließungsvertrag sind u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Naunhof. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen.

Mit dem Straßenbau-Großprojekt *Großsteinberger Straße* soll die Anzahl der Hydranten zur Verbesserung der Löschwasserversorgung erhöht werden.

Auf der Höhe der *Großsteinberger Straße* 24-28 an der Grenze der Flurstücke 740/1, 751/1, 751/3 und 751/4 der Gemarkung Naunhof ca. 30 Meter westlich des bestehenden PENNY-Marktes befindet sich ein Löschwasserhydrant mit der erforderlichen Löschwassermenge von mind. 95m³/h über 2 Stunden. Zusätzlich liegt etwa 110 Meter weiter südöstlich des Plangebiets an der *Großsteinberger Straße* auf Höhe des Flurstücks 767/39 der Gemarkung Naunhof ein Hydrant, der das erforderliche Löschwasservolumen vorhält. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb des 300 Meter-Radius um diese Hydranten. Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert und kann somit weiterhin aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) als zuständiger Leitungsträger. Das Plangebiet wird im Trennsystem im freien Gefälle erschlossen. In der *Großsteinberger Straße* verläuft eine

Schmutzwasserleitung GGG DN 00/400. Die Abwasserentsorgung hat dauerhaft zentral zu erfolgen. Es besteht bereits ein Anschluss an das Netz der zentralen Abwasserentsorgung, der auch für die vorliegende Planung ausreichend ist.

8.5 Niederschlagswasser

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die Schmutzwasserleitung GGG DN 00/400 in der *Großsteinberger Straße* eingeleitet.

Bei dem geplanten Neubau des PENNY-Marktes ist am Standort eine geeignete Rückhaltung durch Versickerungsanlagen - beispielsweise durch Rigolen - des Niederschlagswassers unterhalb der Stellplätze zu errichten. Gemäß Baugrundgutachten (HPC AG, April 2021) kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s liegen. Zur Minderung des Abflusses ist für einen Teil der geplanten Stellplätze eine versickerungsfähige Ausführung vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets ist somit für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gesichert.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünungen o.ä.) die Menge des ablaufenden Niederschlagswassers zu reduzieren. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Insoweit anfallendes Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen anfällt, bedarf dessen Verbringung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit möglicher Verdunstungs- und/oder Sickeranlagen ist im Planverfahren zu prüfen.

Gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich mindestens einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlage usw. sind gern. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Ebenso wäre für die Einleitungen in ein Gewässer und die Errichtung der dafür erforderlichen Einleitbauwerke eine Genehmigung gern. § 26 SächsWG zu beantragen.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung über eine Mittelspannungsleitung im Bereich der *Großsteinberger Straße* angeschlossen.

8.7 Gasversorgung

Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist über das anliegende Telekommunikationsnetz gesichert. Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit der Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist über die *Großsteinberger Straße* (vgl. 8.1 Verkehrserschließung) sichergestellt.

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Durch das Vorhaben ist mit Schallemissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr, den Parkplatzverkehr mit PKW und Einkaufswagen sowie durch technische Anlagen (Aggregate, Lüfter) zu rechnen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebiets am *Ackerweg* (Entfernung ca. 20 Meter) sowie südwestlich des Plangebietes an der *Großsteinberger Straße* (Entfernung ca. 25 Meter).

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erarbeitet (Graner Ingenieure GmbH 2024, Anlage 3). Als relevante Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes wurden die angrenzenden schutzbedürftigen Bebauungen (Wohngrundstücke) bestimmt.

Bezüglich des auf das Vorhabengebiet und die umliegenden Nutzungen einwirkenden Gesamtlärms ist festzustellen, dass sich dieser aus den Immissionswirkungen des Verkehrslärms, vor allem der *Großsteinberger Straße* ergibt. Gewerbliche Vorbelastungen im Einwirkungsbereich der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sind nicht gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits ein Discounter (PENNY-Markt) angesiedelt. Kunden- und Anlieferverkehre werden weiterhin über die bestehenden Zufahrten von der *Großsteinberger Straße* abgewickelt. Die Aufteilung und Anzahl der PKW-Stellplätze wird sich aufgrund der effizienteren Ausnutzung der vorhandenen Fläche ändern. Bei dem geplanten Neubau sollen Parkplätze an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze entstehen.

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung konnte festgestellt werden, dass eine umgebungsverträgliche Entwicklung am Standort weiterhin möglich ist. Beim geplanten Betrieb der Gesamt-Anlagen können unter bestimmten Bedingungen Parkierungsvorgänge der Kunden zu Überschreitungen an den nördlich und südlich gelegenen Immissionspunkten im angrenzenden Wohngebiet führen. Aus diesem Grund wären gemäß Gutachten an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der geplanten Stellflächen jeweils Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da mit der vorliegenden Planung keine Zulassung eines Einzelvorhabens erfolgt und die konkrete Ausgestaltung der Frei- und Lieferflächen sowie die Anordnung der technischen Anlagen nicht abschließend feststeht, ist eine Festsetzung konkreter Maßnahmen zum Schallschutz aktuell nicht sinnvoll. Der Nachweis zur Einhaltung der

Anforderungen zum Schutz der umliegenden Nutzungen hat bezogen auf das konkrete Einzelvorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie in Kapitel 3.2. dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich. Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß Anlage 1 18.8 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (2024) ist für den Bau von Einzelhandelsbetrieben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP durchzuführen (Anlage 4).

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

In den folgenden Abschnitten werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Plangebiet untersucht. Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Von einer Erweiterung des Untersuchungsbereiches um das Plangebiet herum nach außen wird abgesehen auf Grund der Lage des Plangebietes in einer Wohnsiedlung.

10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese

Fläche

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt im 100-Meter-Raster >25 -50 % (LFULG 2024). Tatsächlich besteht der größte Teil der Fläche aus dem bisherigen Gebäude und dem dazugehörigen Parkplatz. In dem Gebäude ist neben einem Einkaufsmarkt der Marke PENNY außerdem noch der AktivSport Saxonia e.V. ansässig. Dieser nutzt den Bereich hinter dem Gebäude als Sportareal. Die Fläche um das Plangebiet ist stark siedlungsgeprägt und entsprechend durch Infrastruktur und Gebäude der Gewerbe- und Wohnnutzung zerschnitten.

Die GRZ wird für das geplante Sondergebiet mit 0,85 festgesetzt und entspricht damit einer geplanten Versiegelung von 4.315 m². Eine negative Wirkung auf das Schutzgut kann vom Vorhaben daher nicht abgeleitet werden.

Boden

In den Daten der digitalen Bodenkarte des LFULG (2024) ist für das Plangebiet Pseudogley aus Sandlöss kartiert. Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und flächige

Versiegelung stark anthropogen überprägt und kann als städtischer und gestörter Boden ohne besondere Funktionen betrachtet werden.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich über dem Grundwasserkörper Parthegebiet mit der Nummer DESN_SAL-GW-060. Sowohl sein mengenmäßiger als auch sein chemischer Zustand werden als schlecht eingeschätzt (LFULG 2024). Die Grundwasserneubildungsrate lag bei ca. 42 mm/a zwischen 1988 und 2015 und damit unterhalb des sächsischen Durchschnittswertes von 56 mm/a. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet bereits erheblich beeinträchtigt. Die geplanten Bauabsichten im Plangebiet ergeben auf die Funktion des Grundwasserkörpers daher keine relevanten Veränderungen.

Luft und Klima

Das Plangebiet gehört dem mäßig trockenen Tiefland an. Der Jahresniederschlag beträgt 700 - < 750 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 < 9,25 °C (LFZ 2024). Das Plangebiet ist durch die bestehenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt. In der Region des Plangebietes befinden sich keine regionalplanerisch bedeutsamen Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete. Für die Neuanlage von Parkplätzen werden als Ausgleichsmaßnahme Bäume gepflanzt. Diese wirken durch Verschattung und Verdunstung ausgleichend auf das Mikroklima im Plangebiet (SCHWAB ET AL. 2021). Zusammenfassend wird sich die Luftqualität und das Kleinklima mit dem Abriss und Neubau nicht (wesentlich) verändern.

Auf dem Dach des neuen Gebäudes ist außerdem die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich derzeit vollständig als Sondergebietsfläche mit einem aktiven Supermarkt dar. Es liegt an einer Straße mit angrenzendem Siedlungsbereich. Es gibt neben dem Gebäude, in dem ein Supermarkt der Marke PENNY und der Verein AktivSport Saxonia e.V. angesiedelt sind, einen großen gepflasterten Parkplatz, der nördlich von einer Baum-Strauch-Hecke, südlich von einem Grünstreifen mit Bäumen und westlich von einer kleinen Grasfläche eingegrenzt wird. Aufgrund der Ausprägung und Nutzung als Einkaufsmöglichkeit mit großem Parkplatz sowie der Lage in Angrenzung zu bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnen) nach allen Himmelsrichtungen ist mit nur wenigen störungsunempfindlichen Tierarten insbesondere der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen.

Bei der Vor-Ort-Begehung am 10.01.2024 wurden in der nördlichen Baum-Strauch-Hecke Haussperlinge beobachtet. Es ist somit von einem Vorkommen von Vögeln der Gruppe Frei- und Bodenbrütern der Gehölze auszugehen, d.h. mit Vögeln, die ihre Nester frei auf Ästen oder in Hecken anlegen. Für die Erweiterung des Parkplatzes und die Errichtung der Lärmschutzwand wird die Hecke sowie Bäume entfernt (Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Gehölzen (V1) muss beachtet werden). Laut „Satzung zur Erhaltung, Pflege und Neuanlage des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Naunhof (2010)“ müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese erfolgen durch Ersatzpflanzungen von mehreren Sträuchern auf der nordöstlich festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsmaßnahme M1). Parallel dazu werden noch innerhalb der Stadt Naunhof Bäume gepflanzt (siehe Kap. 10.3). Durch die Pflanzung von Sträuchern auf einer bisherigen Grünfläche wird diese aufgewertet und dient als Ersatz für die gerodete Hecke (siehe Kapitel 10.3). Des Weiteren werden die Gehölze entlang der südlichen Baugrenze zum Erhalt festgesetzt (Maßnahme M2). Zusätzlich sind um das Plangebiet herum viele Gärten, sodass eine Abwanderung der Brutvögel in benachbarte Gärten möglich ist.

Auf dem an den südlichen Grünstreifen angrenzenden Grundstück befinden sich Robinien mittleren Alters, die als Habitat für Brutvögel dienen könnten. Da die Bäume auf dem Nachbargrundstück nicht von den geplanten Arbeiten betroffen sind, liegen keine Änderungen vor. Außerdem sind diese Vögel bereits durch die jetzige Nutzung des Plangebietes als Einkaufsmarkt an Störfaktoren wie Verkehr und Lärm gewöhnt.

Bei der Vor-Ort-Begehung am 10.01.2024 konnten keine Kleinsäuger oder indirekte Nachweise erbracht werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der besonders geschützte Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*) sich temporär während der Aktivitätsphase innerhalb der Heckenstruktur am nördlichen Rand des Geltungsbereichs aufhält. Er ist jedoch nicht in den Roten Listen der Bundesrepublik oder des Freistaates Sachsen gelistet und gilt als ungefährdet. Der Braunbrustigel hat sich mit einem Leben in Siedlungsnähe gut arrangiert und ist oft in Gärten und öffentlichen Grünflächen zu finden. Zudem befinden sich unmittelbar um das Plangebiet herum zahlreiche Gärten, die ein höheres Habitatpotential als das Plangebiet bieten und die Tiere eher hier zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Vor-Ort-Begehung am 10.01.2024 jahreszeitbedingt keine Schmetterlingsarten oder Hautflügler (Bienen/Hummeln) erfasst werden. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch auch keine geeigneten Habitatstrukturen, insbesondere keine Futterpflanzen oder geeignete Neststandorte wie Lehmwände oder Sandflächen vorhanden. Eine Betroffenheit vom Vorhaben wird daher prinzipiell ausgeschlossen. Es sind daher keine speziellen Schutzmaßnahmen abzuleiten. Für den Insektenschutz allgemein ist eine insektenfreundliche Beleuchtung anzuraten (siehe G1).

Eine ausführlichere Betrachtung streng geschützter Arten, die von dem Abriss und Neubau des PENNY-Marktes sowie der Rodung von Gehölzen betroffen sein können, erfolgt in der artenschutzrechtlichen Einschätzung im nachfolgenden Kapitel.

Geschützte Biotope oder Pflanzen sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Im Ergebnis kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im städtischen Bereich und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Da es sich um einen Abriss und Neubau an gleicher Stelle mit gleicher Nutzung handelt und das neue Gebäude in der Länge und Breite etwa dem alten Gebäude entspricht, liegen keine wesentlichen Veränderungen des Stadtbildes vor.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

V1 Schutz von Gehölzen

Zur Vermeidung von Eingriffen durch das Planvorhaben ist zu prüfen, ob Gehölze erhalten bleiben können.

Die Stadt Naunhof verfügt über eine „Satzung zur Erhaltung, Pflege und Neuanlage des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Naunhof (2010)“. Diese ist bei Eingriffen in Gehölzbestände innerhalb des Bebauungsplangebietes stets zu beachten. Über erforderliche Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Naunhof entschieden.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und R SBB „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets wird gemäß den Schutzziele zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate festgesetzt, dass mindestens 60 Prozent der neu zu errichtenden Stellplätze aus sickerfähigem Pflasterbelag herzustellen ist. Die Mindestfestsetzung ermöglicht eine Ausführung der Freiflächen gemäß den betrieblichen Erfordernissen bei gleichzeitiger Erhöhung der Versickerungsrate innerhalb des Geltungsbereichs.

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich

M1 Ausgleichspflanzung

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind auf einer Länge von mindestens 20 m und einer Breite von mindestens 3 m gebietsheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden.

Weitere Pflanzungen sollen im Stadtgebiet Naunhof erfolgen. Folgende Ersatzpflanzungen wurden im Vorfeld abgestimmt:

- Bismarckstraße: Parkplätze an der Grundschule: Baum I. Ordnung - 3 Stück: *Quercus petraea* (Trauben-Eiche) Hochstamm (Säulenform) mit durchgehendem Leittrieb, 2 x verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Lindenstraße: Baum I. Ordnung - 1 Stück: *Tilia spp.* (Linde) Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 2 x verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Lenaustraße: Baum I. Ordnung - 2 Stück: *Tilia spp.* (Linde) Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 2 x verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Die neu gepflanzten Bäume und Sträucher sind in Trockenperioden zu bewässern, um ein gutes Anwachsen zu ermöglichen. Dafür eignen sich Baumbewässerungsbeutel sehr gut. Es ist eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

10.4 Maßnahmen zum Erhalt

M2 Gehölzerhalt und Ersatz bei Verlust

Die Gehölze innerhalb der zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Fläche sind zu erhalten und bei Verlust innerhalb dieser Fläche zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume der Arten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Birke (*Betula pendula*) mit der Qualität StU 8 -10 cm zu verwenden.

Diese Maßnahme betrifft Gehölzstrukturen, die sich in den Randbereichen des Plangebiets befinden. Sie sollen als solche erhalten bleiben, weil sie zumeist den Plangebietsstandort visuell abschirmen und sich wesentlich auf das Landschaftsbild auswirken. Aus diesem Grund sind auch Verluste zu ersetzen.

10.5 Maßnahmen zur Gestaltung

G1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Folgende Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung an neu entstehenden Gebäuden im Plangebiet sollten berücksichtigt werden:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil)
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern
- Präsenzabhängige Steuerung
- Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54

11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 2: Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X		Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	(X)	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	(X)	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

(x) = keine wesentliche Unterscheidung zur Bestandssituation

11.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Zentrum der Stadt Naunhof innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Lebensmittel-Vollsortimenter, in welchem derzeit ein PENNY-Markt ansässig ist. Im Gebäude ist außerdem der Verein AktivSport Saxonia e.V. angesiedelt. Die westlichen Außenbereichsflächen werden als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind mit Betonsteinpflaster größtenteils versiegelt. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baum-Strauch-Hecke, an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich Grünstreifen. Im Bereich hinter dem Gebäude hat der Verein AktivSport Saxonia e.V. eine kleine Freifläche (eine kleine Rasenfläche und ein Schotterplatz), die im Sommerhalbjahr als Trainingsfläche genutzt wird. Das Plangebiet selbst besitzt daher eine sehr eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen grenzt die *Großsteinberger Straße* an und im Osten verläuft der *Ackerweg*.

Im Rahmen der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen artenschutzfachlichen Betrachtung erfolgte am 10.01.2024 eine Kontrolle des Plangebietes und des Gebäudes auf das Vorhandensein geschützter Lebensstätten und Individuen von vorrangig zu erwartenden, siedlungstypischen Brutvögeln und Fledermäusen in einer sogenannten artenschutzfachlichen Begehung. Die nachstehenden Abbildungen geben einen Eindruck des Zustandes des Plangebietes wieder.



Abb. 4: Abgrenzung Lage Plangebiet (rot umrandet; offene Geodaten Sachsen © GeoSN 01/2024)



Abb. 5: Aufnahmen des derzeitigen PENNY-Marktes (A/B: westliche Ansicht, C: südliche Ansicht und D: östliche Ansicht (Außenbereich des Vereins AktivSport Saxonia e.V., der als Sportanlage genutzt wird.))



Abb. 6: Vorhandene Baum-Strauch-Hecke und Grünflächen am PENNY-Markt (A/B: Hecke nördlich, C: Grasstreifen und Bäume westlich und D: Grünfläche südlich des PENNY-Marktes)

11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 3: prüfrelevante Artengruppen

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes Naunhof und weist für Großsäuger wie den Wolf oder Biber und Fischotter kein Habitatpotential oder Rückzugsmöglichkeiten auf. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	X	-	Im Plangebiet kann ein Vorkommen geschützter Fledermausarten ausgeschlossen werden. Bei einer Vorortbegehung am 10.01.2024 wurden keine möglichen Fledermausquartiere, z.B. Hohlräume am Gebäude im Plangebiet detektiert. Der vorhandene PENNY-Markt wies eine intakte Fassade auf. Des Weiteren ergibt die nahtlose Auflage der Dachziegel keine frostfreien Überwinterungsmöglichkeiten. Ein Dachboden ist nicht vorhanden. Auch Quartiergehölze befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Die im Süden angrenzenden Robinien wiesen ebenfalls keine geeigneten Quartierstrukturen (Totholz, Spalten, größere Hohlräume) für eine Besiedlung mit Fledermäusen auf. Eine Nutzung als essentielles Jagdhabitat wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Störungen durch den Einkaufsbetrieb ausgeschlossen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird aufgrund der innerstädtischen Lage kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen. Die Habitatstrukturen lassen ebenfalls nicht auf den Besatz streng geschützter Kleinsäuger schließen.
Amphibien	X	-	Ein Vorkommen geschützter Amphibien wird ausgeschlossen, da keine nutzbaren Habitate wie z.B. geeignete Kleingewässer im Plangebiet vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind. Lediglich südöstlich des Plangebietes gibt es einen kleinen Gartenteich, der als Laichplatz genutzt werden könnte. Da das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine geeigneten Habitatstrukturen eines Landlebensraumes für Amphibien darstellt, aber um das Plangebiet viele Gärten vorhanden sind, die attraktivere Bedingungen bieten würden, kann ein (temporäres) Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets sicher ausgeschlossen werden.
Reptilien	X	-	Aufgrund der Habitatstruktur im Plangebiet kann das Vorkommen von streng geschützten Reptilien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der größte Teil des Bodens ist versiegelt und somit nicht grabfähig. Zusätzlich bieten die angrenzenden Flächen (Siedlung und Verkehr) kaum Einwanderungsmöglichkeiten für Reptilien.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen (keine artenreichen Wiesen, Magerrasen oder bestimmte Pflanzenarten wie Großer Wiesenknopf) im und um das Plangebiet, wird ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge ausgeschlossen.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Libellen	X	-	Aufgrund fehlender Oberflächengewässer (als Eiablageplatz, Jagd- und Nahrungsgebiet) im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist ein Vorkommen streng geschützter Libellen nicht anzunehmen.
Käfer	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter xylobionter Käferarten in den Bäumen im Plangebiet kann aufgrund des jungen Alters mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Altbäume mit einem Habitatpotential für xylobionte Käfer.
Fische	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter Fischarten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (keine Oberflächengewässer) ausgeschlossen werden.
Weichtiere	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen (Oberflächengewässer) ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere (insbes. Muscheln und Egel) nicht anzunehmen.
Vögel	-	X	Im Plangebiet befindet sich nördlich eine Baum-Strauch-Hecke die von siedlungstypischen Arten als Nistplatz genutzt wird. Offenlandarten und Greife können aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

11.5 Bestandsaufnahme relevanter Arten

Vögel

Vögel in/an Gehölzen

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen siedlungstypischer, störungsempfindlicher Arten zu rechnen.

Die Begehung des Plangebietes am 10.01.2024 ergab kein Potential für Höhlenbrüter, da der Gehölzbestand innerhalb der nördlich liegenden Baum-Strauch-Hecke keinerlei Höhlungen aufwies. Eine Nutzung der Hecke für Frei- oder Bodenbrüter ist jedoch potentiell möglich. Während der Begehung wurden einige Haussperlinge innerhalb der Heckenstruktur am nördlichen Rand des Plangebiets beobachtet. Altnester konnten nicht festgestellt werden. Im Plangebiet ist daher nur mit einem Vorkommen von ubiquitären störungsempfindlichen Frei- und Bodenbrütern der Gehölze auszugehen, d.h. mit Vögeln, die ihre Nester frei auf Ästen oder in Hecken anlegen.

Horst bewohnende Greifvögel wie Milane oder Bussarde können aufgrund fehlender Altbäume und der Siedlungslage ausgeschlossen werden. Horste konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden.

gebäudebrütende Vogelarten

Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Vögeln, die Gebäude an geeigneten Standorten, meist außerhalb, nutzen und ihre Nester weitgehend selbst bauen, wie Mehlschwalbe (Höhlenbrüter) oder Amsel (Halbhöhlen-/Nischenbrüter) und Vögeln, die innerhalb von Gebäuden und

Wänden, z. B. an Hausfassaden, im Dach o. Ä. brüten, wie Haussperling und Kohlmeise (Höhlenbrüter), Hausrotschwanz und Bachstelze (Halbhöhlen-/Nischenbrüter). Relevante, als Quartier potentiell geeignete Gebäudestrukturen sind bei dem bereits bestehenden PENNY-Markt im Plangebiet nicht vorzufinden. Bei der Begehung am 10.01.2024 wurden keine Hinweise auf (Alt-)Nester am Gebäude gefunden. Das Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten wird mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Des Weiteren ist das Plangebiet durch seine hohe Versiegelung und starke Bebauung als Nahrungshabitat von untergeordneter Bedeutung für die möglichen Vogelarten im und um das Plangebiet.

In der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung wird nachfolgend auf die Artgruppe **Vögel (Frei- und Bodenbrüter in Gehölzen)** näher eingegangen.

11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann.

Vögel

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Gehölzbrütern während der Aktivitäts- und Reproduktionszeit kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} (vgl. Kap. 11.7) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Die in der Hecke im Winter anzutreffenden Vögel (z.Bsp. Haussperlinge) sind sehr mobil und daher fluchtfähig. Außerdem bietet die Umgebung mit den Gärten bzw. die neu anzulegende Hecke ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Betroffenheiten hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos. Es ist mit keiner betriebsbedingten signifikanten Zunahme des Kraftverkehrs zu rechnen und somit auch mit keinem erhöhten Tötungsrisiko für die Gehölzbrüter.

Bei der Gestaltung von neu errichteten Gebäuden ist zum Ausschluss anlagebedingter Tötungen darauf zu achten, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern (V_{AFB2}).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen und Erschütterungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell zu einer Störung der Brutvögel führen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden und damit möglicherweise betroffenen Brutvögel an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen mit der Lage des Plangebiets an einer befahrenen Straße, dem bereits bestehenden Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Sportvereins

gewöhnt sind und entsprechend flexibel reagieren können. Darüber hinaus wird durch die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} gewährleistet, dass es zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten kommt.

Betriebsbedingt ergibt sich durch die bereits bestehenden anthropogenen Wirkungen im Plangebiet keine Betroffenheit der vorkommenden, störungsempfindlichen Brutvögel, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen würden.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Maßnahme V_{AFB1} (Gehölzrodung zwischen 01. Oktober und 28. Februar) wird sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in den Hecken frei- oder bodenbrütenden Arten innerhalb der Hauptreproduktionszeit dauerhaft beschädigt oder zerstört werden. Denn z. Bsp. das Nest des Haussperlings ist laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG während der Brutzeit als Fortpflanzungsstätte geschützt. Dieser Schutz erlischt jedoch für die Nester des Haussperlings, sobald die Brutzeit beendet ist (MLUK). Daher wird § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst, wenn V_{AFB1} eingehalten wird. Die nordwestlich gelegene Grünfläche wird durch eine Bepflanzung mit Sträuchern aufgewertet und bietet neue Brutplatzmöglichkeiten für die hier vorkommenden siedlungstypischen Arten (siehe 10.3). Anlagen- und betriebsbedingt werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt.

11.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V_{AFB1} – Bauzeitenregelung

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodungen Heckenabschnitt und Bäume) haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen.

V_{AFB2} – Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten:

Durchsichten vermeiden durch:

- entsprechende Konstruktion
- Wahl halbtransparenter Materialien
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel

Spiegelungen können vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich
- Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein (Handflächenregell!)
- außenseitig angebracht werden
- vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster umgesetzt werden
- sich vor dem Hintergrund kontrastreich abheben
- folgende Dimensionen aufweisen:
 - Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand
 - Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø

Weitere Informationen sind auf der Seite des Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfen Artenschutz an Gebäuden“ (<https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-an-gebäude-31536.html>) zu finden. Einfache Vogelsilhouettenaufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet.

12 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
sonstiges Sondergebiet	5.809	100,0
davon:		
bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,85)	4.647	
nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.162	
Summe	5.809	100

13 Hinweise

Denkmalschutz: Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Trinkwasserschutzgebiet WW Naunhof I und II: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A des Trinkwasserschutzgebietes WW Naunhof I und II. Innerhalb der Schutzzone sind die Vorgaben der "Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II" (TWSG-Verordnung, 2001) sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 zu beachten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Naunhofer Liste“: Innerhalb der Nahversorgungsanlage *Großsteinberger Straße* soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von (auch großflächigen) Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt.

„Naunhofer Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	
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 Heimtiernahrung
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, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) 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)

Abb. 7: Sortimentsliste von Naunhof (aus EHK 2018, S. 56)

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323 geändert worden ist.

BVerwG (2019): Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33

KrWG (2023): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

OVG NRW (1998): Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Satzung zur Erhaltung, Pflege und Neuanlage des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Naunhof (Baumschutzsatzung) (2010)

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

Planungen

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Naunhof (2018): BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 28. September 2018.

INSEK (2018): Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept Naunhof.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Literatur

Kuschnerus, Ulrich; Olaf Bishopink, Alexander Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2024): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 09.05.2024.

LfULG (2024): Datenportal iDA (Schutzgutdaten), <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>. Letzter Zugriff 29.01.2024.

LFZ (2024): GWN Viewer (Wasserdargebot und Grundwasserneubildung). <https://www.visdat.de/gwn-sachsen/mapview>. Letzter Zugriff 29.01.2024.

RAPIS (2024): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>. Letzter Aufruf am 10.05.2024.

ANLAGE 1

Geotechnischer Bericht,

HPC AG
vom 30.04.2024

Anlage 2

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des PENNY-Marktes in Naunhof,
Großsteinberger Straße 25,

BBE Handelsberatung GmbH
vom 27.05.2024

Anlage 3

Schallimmissionsprognose TA Lärm - Neubau eines großflächigen PENNY
Lebensmittelmarktes,

Graner Ingenieure GmbH
vom 23.02.2024

Anlage 4

Umweltverträglichkeitsvorprüfung,

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
vom 08.05.2025