

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Naunhof
Markt 1
04683 Naunhof**



Projekt:

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
„Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Juni 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin • Erkner • Zschortau



Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiterin:

J. König, M.Sc.
A. Struck
S. Mühlner, Dipl. Geographin

Projekt-Nr.

22-031

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Städtebauliches Konzept	4
3 Verfahren	5
3.1 Plangrundlagen	5
3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	5
3.3 Planverfahren	6
3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	6
4 Lage, Abgrenzung.....	7
5 Bestandsaufnahme	8
5.1 Beschreibung des Plangebiets	8
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	10
5.4 Altlasten.....	11
6 Übergeordnete Planungen	13
6.1 Landesplanung	13
6.2 Regionalplanung.....	14
6.3 Flächennutzungsplanung	15
7 Geplante bauliche Nutzung.....	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
7.4 Verkehrsflächen.....	18
7.5 Grünflächen	19
7.6 Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.....	19
7.7 Festsetzung von Dachflächen Photovoltaik.....	20
8 Erschließung	20
8.1 Verkehrserschließung.....	20
8.2 Trinkwasserversorgung	21
8.3 Löschwasserversorgung.....	21
8.4 Abwasserentsorgung.....	21
8.5 Niederschlagswasser	22
8.6 Stromversorgung	22
8.7 Gasversorgung	22
8.8 Telekommunikation	23
8.9 Abfallentsorgung.....	23
9 Immissionsschutz	24
10 Naturschutz und Landschaftspflege	26
10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese	27
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
10.3 Maßnahmen zur Gestaltung	30
11 Artenschutzrechtliche Einschätzung	31
11.1 Rechtliche Grundlagen	31
11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	31

11.3	Beschreibung des Plangebietes	32
11.4	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	43
11.5	Bestandsaufnahme relevanter Arten	45
11.6	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse	46
11.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	48
11.8	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	49
12	Flächenbilanz	50
13	Hinweise.....	50
	Quellenverzeichnis	51

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensschritte Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“	6
Tab. 2	Übersicht Immissionsorte Geräuschkontingentierung "Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße"	25
Tab. 3	Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit	25
Tab. 4	Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A bis F	26
Tab. 5	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	29
Tab. 6	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	29
Tab. 7	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	32
Tab. 8	prüfrelevante Artengruppen.....	43
Tab. 9	Übersicht potentiell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten	45
Tab. 10	geplante Flächennutzung	50

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1	Lage des Plangebiets (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023).....	7
Abb. 2	Übersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023).....	8
Abb. 3	Gebäudeübersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023)	9
Abb. 4	Übersicht Altlastenverdachtsflächen	11
Abb. 5	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Naunhof	16
Abb. 7	Abgrenzung Lage Geltungsbereich (gelb) bebauten Zusammenhang (Offene Geodaten Sachsen © GeoSN 03/2023)	33
Abb. 8	Detailansicht Geltungsbereich mit Nummerierung begutachteter Gebäude (Offene Geodaten Sachsen © GeoSN 03/2023)	34
Abb. 9	Aufnahmen der Gebäude Nr. 1 (Getränkemarkt) und 2 (ehem. Bürogebäude und Hotel)	35
Abb. 10	Außenansichten des Gebäudekomplexes Nr. 3 (ehem. Hotel und Gerberei) ..	36
Abb. 11	Innenansichten des Gebäudekomplexes Nr. 3 (ehem. Hotel und Gerberei)...	37
Abb. 12	Ansichten des Gebäudekomplexes Nr. 4 (ehem. Hotel und Gerberei) mit Altnestern von Nischenbrütern (rot).....	38
Abb. 13	Ansichten des Gebäudes Nr. 5 vom Keller bis Dachgeschoss (ehem. Wohnhaus)	39
Abb. 14	repräsentative Ansichten der Gebäude Nr. 6 und 8 mit Altnest von Nischenbrüter (rot).....	40
Abb. 15	Ansichten der Gebäude Nr. 7 und 9 sowie des Lagerhofes	41
Abb. 16	Ansichten der Gebäude Nr. 10 mit Resten eines Wespennestes (rot).....	42

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Auf der rund 47,9 Hektar umfassenden Kulisse des Städtebaufördergebiets „Nachhaltige Innenstadt Naunhof 2030“ setzt die Stadt Naunhof strukturwandelbezogene Revitalisierungsmaßnahmen zur klimagerechten Entwicklung der Innenstadt um. Im Rahmen dessen wird die Wiedernutzbarmachung des 1,6 Hektar großen Geländes des ehemaligen „VEB Sachsenpelz Naunhof“ im Norden der Innenstadt als Teil der ganzheitlichen nachhaltigen Naunhofer Stadtentwicklung angestrebt.

Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seiner Sitzung im Juli 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“ mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO beschlossen. Im Zuge des Planverfahrens soll der brachgefallene und umfänglich mit Altlasten belastete Altgewerbestandort der ehemaligen Pelzfabrik als innerstädtischer gewerblicher Entwicklungsstandort hergerichtet werden. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets sind die Revitalisierung, die vollständige Altlastensanierung und die Vorbereitung des Areals für zukünftige Nutzungen für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung Naunhofs von großer Bedeutung. Angestrebt wird eine Ansiedlung von Unternehmen emissionsarmer Branchen des Technologie- und Dienstleistungssektors.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich des Siedlungsgebiets. Daher wird die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als geeignetes Planungsverfahren angesehen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von nicht erheblich störendem Gewerbe vorgesehen. Daher wird das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt um insbesondere erheblich belästigende Gewerbebetriebe auszuschließen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Alten Beuchaer Straße und endet mit einem für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausreichend dimensionierten Wendehammer. Straßenbegleitend ist ein kombinierter Rad- und Fußweg vorgesehen, der die Verbindung von der alten Beuchaer Straße zum Radweg entlang der Parthe herstellt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sind so gefasst, dass sie mit den Regelungen der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebiets in Einklang stehen. Da es sich nicht um eine klassische Neuausweisung eines Gewerbegebiets, sondern um die Revitalisierung eines ehemals gewerblich genutzten Standorts unter Verringerung des ursprünglichen Versiegelungsanteils und der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen nach einer umfangreichen Altlastensanierung handelt, ist im Rahmen der Überplanung des Areals von einer Verbesserung der Ist-Situation vor Ort, beispielsweise für den Trinkwasserschutz, auszugehen.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Revitalisierung brachgefallener innerstädtischer Altlastenflächen zur neuen gewerblichen Nutzung (Neuansiedlung arbeitsplatzintensiver, nicht störender gewerblicher Nutzung)

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets
- Emissionskontingentierung zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen
- Sicherung der Erschließung und erforderliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Nachverdichtung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der Stadt Naunhof durch die Schaffung von bis zu 150 neuen Arbeitsplätzen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3 Verfahren

3.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen. (© GeoSN 2023). Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Hintergrund der Anwendbarkeit 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 für 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. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt auch die Überplanung von Bereichen, die nach § 30 oder nach § 34 zu beurteilen sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“ befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Naunhof innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und ist dreiseitig von Gewerbe und Wohnbebauung umgeben. Durch die Planung wird die Revitalisierung vorhandener Gewerbestrukturen sowie die Nachverdichtung des bereits erschlossenen Areals ermöglicht. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen verhindert und der aktuelle Versiegelungsgrad reduziert. Demnach erfüllt der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, wie dargelegt. Da weiterhin auch die zulässige Grundfläche des Geltungsbereichs weniger als 20.000 m² umfasst, wird die Planung 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 Abs. 1 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 Planverfahren

Tab. 1 Verfahrensschritte Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Naunhof und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	22.07 2021
2. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet lässt sich in der Stadt Naunhof im Landkreis Leipzig verorten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße“ befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich zwischen der dort westlich verlaufenden Parthe und den nördlich, östlich und südlich anschließenden Wohngebieten welche sich entlang der Alten Beuchaer Straße sowie der Gerberstraße erstrecken. In westlicher Richtung befindet sich auf dem gegenüberliegenden Partheufer die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplans „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“.

Auf einer Fläche von ca. 1,6 Hektar umfasst das Plangebiet das Flurstück 379/7 der Gemarkung Naunhof und wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Naunhof begrenzt:

- Norden: Flurstück 387/4, 387/9 und 387/2 (Gewerbeflächen mit technischen Anlagen des Abwasserzweckverbands Parthe und anschließende Grünfläche sowie Wohnbebauung)
- Osten: Flurstück 379/a (Verkehrsfläche „Alte Beuchaer Straße“)
- Süden: Flurstücke 379/4 und 379/8 (Gewerbefläche, Wohnbebauung, Parkplatz und Verkehrsfläche „Gerberstraße“ sowie „Parthe-brücke“)
- Westen: Flurstücke 387/a und 802/18 (Gewerbefläche und Gewässerfläche „Parthe“

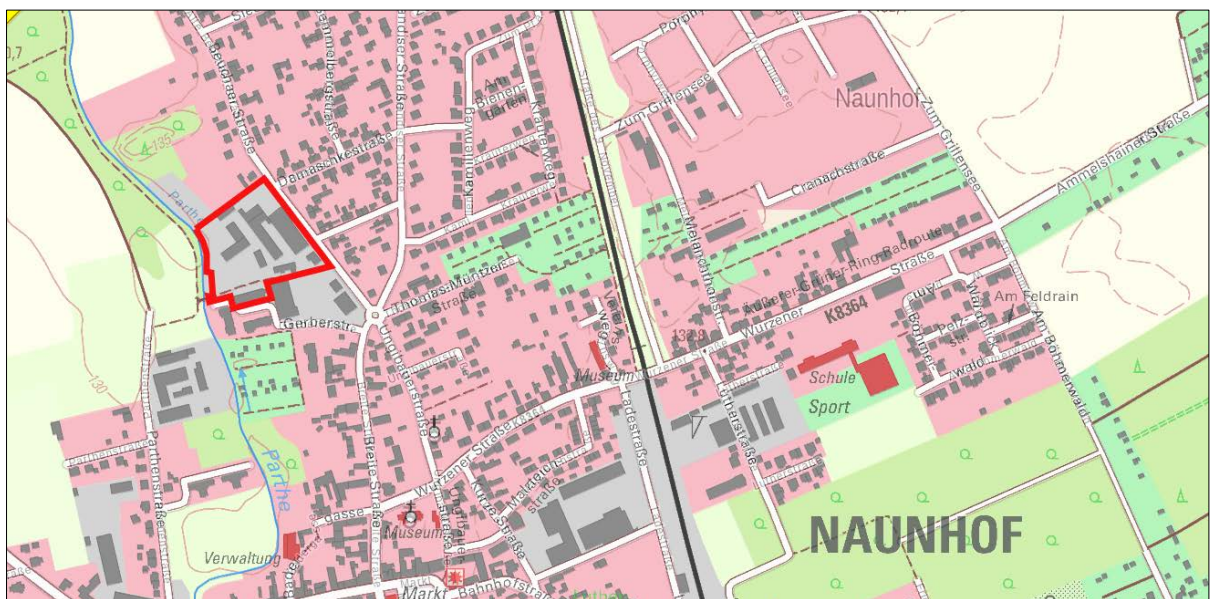


Abb. 1 Lage des Plangebiets (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023)



Plangebiet

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet weist eine Fläche von 1,6 Hektar auf und umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen „VEB Sachsenpelz Naunhof“ welches sich im nördlichen Bereich der Innenstadt Naunhofs verorten lässt. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt etwa 400 m nördlich von der Stadtmitte Naunhofs entfernt.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023)



Geltungsbereich

Abbildung 2 zeigt das Gebiet des 1995 stillgelegten Altgewerbestandorts. Das Areal wurde seit 1923 industriell durch verschiedene Vorgängerbetriebe genutzt, bevor es ab 1948 an den VEB Sachsenpelz Naunhof überging. Ein Großteil der auf der Fläche liegenden historischen Bebauung ist aktuell noch vorhanden. Derzeit befinden sich davon lediglich ein Getränkemarkt im Südosten (Gebäude 1, Abb. 3), ein ehemaliges Sortierlager welches aktuell als Werkstatt verpachtet wird (Gebäude 7, Abb. 3) sowie ein Materiallager eines Bauhofes im westlichen Teilbereich in Nutzung. Freiflächen zwischen den Gebäuden werden teilweise vom Bauhof Naunhof als Zwischenlager für Schüttgüter genutzt.

Alle weiteren Gebäude und Flächen sind ungenutzt und liegen teilweise bereits seit 30 Jahren brach. Sie unterscheiden sich in ehemalige Wohnhäuser, ein altes Bürogebäude, ein altes Hotelgebäude, eine ehemalige Gerberei und diverse Nebengebäude welche insgesamt einen stark ruinösen Zustand aufweisen. Darüber hinaus befinden sich alte Entwässerungsleitungen und alte Kläranlagen im westlichen Teil des Areals. Der gesamte Geltungsbereich ist stark überbaut, versiegelt, vermüllt und in hohem Maß mit Altlasten kontaminiert. Der Grad der Versiegelung der Außenflächen um die Bestandsgebäude kann mit 30 % angegeben werden.



Abb. 3 Gebäudeübersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 03/2023)

 Geltungsbereich

Das Gelände ist dreiseitig von Gewerbe und Wohnbebauung umgeben. Die südlich gelegenen Gewerbeflächen setzen sich aus einem Fahrradladen, der Lagerverwaltung eines Möbelgeschäfts sowie Parkplätzen zusammen. Unmittelbar angrenzende Mehrfamilienhäuser, welche über die Gerberstraße erschlossen werden, bilden eine weitere südliche Raumgrenze. Zwischen dem Geltungsbereich und der Wohnbebauung im Süden verläuft ein Fußweg mit Brücke über die Parthe. Die östlich der Alten Beuchaer Straße gelegene Wohnbebauung setzt sich, ebenso wie die Wohnbebauung im Norden vorrangig aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen.

In östlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich an die Parthe. Am gegenüberliegenden Partheufer verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher über eine bestehende Brücke erreicht werden kann. In südwestlicher Richtung, ebenfalls am gegenüberliegenden Partheufer befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet.

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Die aufstehenden zum Rückbau vorgesehenen Gebäude und Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz. Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“. Es befindet sich ca. 400 m nördlich des Geltungsbereiches. Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke. Es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Parthe an und befindet sich wie auch die gesamte Innenstadt von Naunhof innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III-A der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und II.

Aufgrund dieser Lage bestehen generell erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz und eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Bauausführung. Gemäß der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist die Neuausweisung von Gewerbegebieten innerhalb der TWSZ III-A verboten außer, es erfolgt der Nachweis, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets nicht dem Schutzzweck des TWSG entgegensteht. Bei einer Neubebauung ist lediglich eine GRZ von 0,3 zulässig.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines Gewerbegebiets, sondern um die Wiedernutzbarmachung eines Altgewerbebestands sowie die städtebauliche Neuordnung einer derzeit brachliegenden Fläche. Die Planung steht daher mit den Regelungen der Schutzverordnung für das TWSG in Einklang.

Durch die vorgesehene vollständige Sanierung aller altlastenrelevanten Flächen und die Reduzierung des Versiegelungsanteils ist im Rahmen der Überplanung von einer deutlichen Verbesserung der seit über 30 Jahren bestehenden Situation im Plangebiet auszugehen.

Im Rahmen der Vorabstimmungen für den Bebauungsplan wurde seitens der unteren Wasserbehörde bereits eine Befreiung für die Planungen – insbesondere im Hinblick auf die höhere GRZ – in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, dass die altlastenrelevanten Flächen saniert werden und die übrigen Regelungen der Schutzgebietsverordnung weiterhin eingehalten werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zum Schutz des Grundwassers über einen Regenwasser-Rückstaukanal im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs gedrosselt und mit 2 l/s eingeleitet. Die Entsorgung ist über die Stadt Naunhof (Eigentümer Kanal) und später über den AZV gesichert.

Zum Schutz der angrenzenden Parthe wird ein Abstand der Bebauung zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) von 10 m eingehalten.

5.4 Altlasten

Am Standort der ehemaligen Sachsenpelz GmbH kam es durch unsachgemäßen Umgang mit Chemikalien und Havarien zu erheblichen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers. Im Rahmen der Altlastenerkundungen wurden seit 1991 bereits mehrere Untersuchungen am Standort durchgeführt. Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster mit der Kennziffer 8322 2017 vermerkt. Mit dem Datum von 09.04.2025 liegt das Sanierungskonzept vor, welches den Teil IV der Sanierungsuntersuchung des ehemaligen Sachsenpelz GmbH Naundorf (BEYER UMWELT CONSULT) darstellt.

Der Altstandort liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIA der Wasserwerke Naunhof I und II sowie ca. 400 m südlich, bzw. circa 1. 000 m nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Parthenaue. Als sensible Nutzungen des Umfeldes ist die dreiseitig angrenzende Wohnbebauung zu benennen.

Einige Anlagen- und Produktionsbereiche sind aufgrund der Standorthistorie und dem damit einhergehenden, produktionsbedingten Schadstoffinventar von großer Bedeutung. Dazu gehören die ehemaligen Entfettungsanlagen, die Gerberei, die Färberei, Labore und Chemielager, Werkstätten und Entwässerungs- sowie Kläranlagen. Im Rahmen der altlastenfachlichen Voruntersuchungen wurden am Standort der ehemaligen Sachsenpelz GmbH bereits Altlastenverdachtsflächen identifiziert (Abb.4).

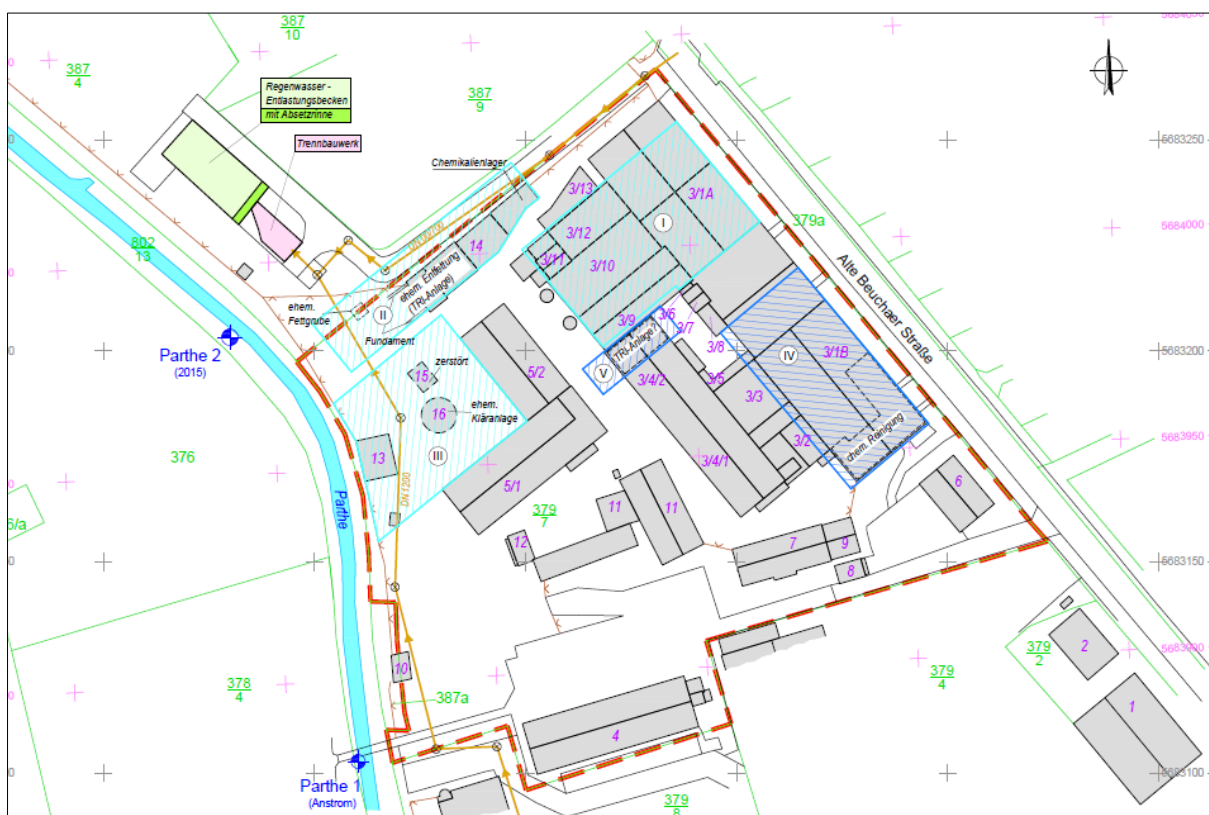


Abb. 4 Übersicht Altlastenverdachtsflächen

Die Altlastenverdachtsflächen befinden sich im Bereich des Hauptfabrikgebäudes (Kontaminationsfläche I), im Bereich der Entfettung und Fettgrube (Kontaminationsfläche II) sowie im Bereich des Chemikalienlagers an der Parthe und des Betriebshofs. Im Rahmen ergänzender Bodenuntersuchungen 2019 wurden der Abstrom des Hauptgebäudes (Kontaminationsfläche IV) und im Bereich einer vermuteten früheren Trichlorethen-Anlage (Kontaminationsfläche V).

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Nachnutzung der Fläche nur durch den Austausch der belasteten Bodenbereiche erzielt werden.

Mit dem Datum von 09.04.2025 liegt das Sanierungskonzept vor, welches den Teil IV der Sanierungsuntersuchung des ehemaligen Sachsenpelz GmbH Naundorf (BEYER UMWELT CONSULT) darstellt. Das Dokument befasst sich mit der Standortspezifischen Ausgangssituation, den Sanierungsmaßnahmen, Zulassungserfordernis und Rahmenbedingungen sowie Zeitplan, Kostenschätzung und Projektmanagement auseinander (siehe Anlage 1).

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Sanierungszone 1 (vgl. Abb. 5)

In diesem Bereich ist der Boden mit giftigen Lösungsmitteln (LHKW) stark verschmutzt. Um die Schadstoffe dauerhaft zu entfernen und das Grundwasser zu schützen wird der Boden erhitzt. Die Dämpfe, die durch das Erhitzen entstehen, werden abgesaugt und gereinigt (vgl. Kapitel 3.1.1 „Sanierungsszone 1“ Anlage 1).

Sanierungszone 2 (vgl. Abb. 5)

In diesem Bereich ist der Boden mit Schwermetallen (zum Beispiel Chrom und Blei) belastet. Um die Schwermetalle komplett zu entfernen wird der Boden ausgehoben und entfernt (vgl. Kapitel 3.1.2 „Sanierungsszone 2“ Anlage 1).

Weitere Maßnahmen

Zu den weiteren Maßnahmen gehört die Einrichtung eines Systems, um das Grundwasser während der Sanierung zu überwachen und bei Bedarf zu reinigen. Des Weiteren werden nach der Sanierung die Flächen wieder aufgefüllt und so vorbereitet, dass eine Nutzung als Gewerbefläche möglich ist.

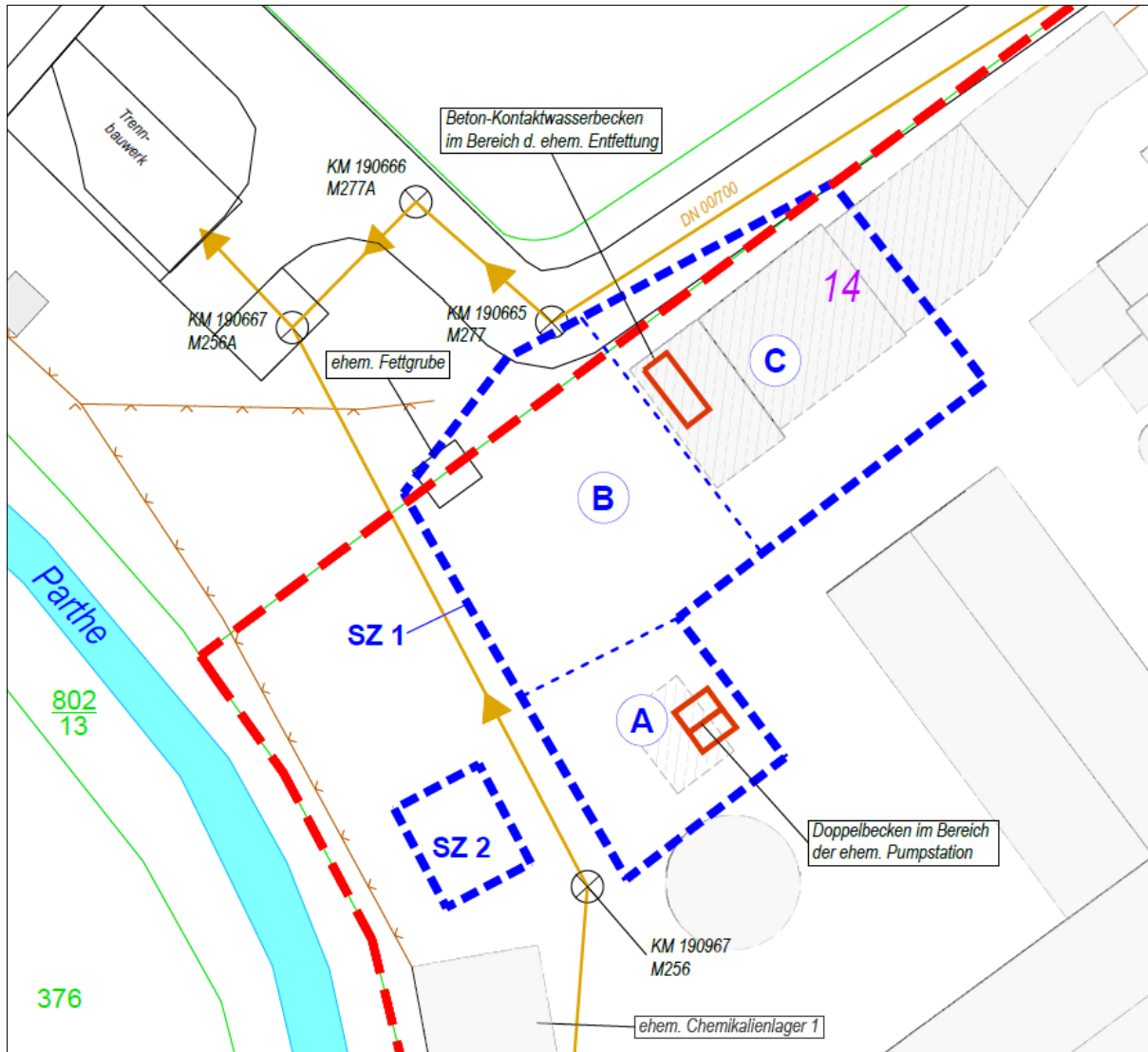


Abb. 5 Lageplan mit Darstellung der Sanierungszonen (BEYER UMWELT CONSULT)

6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPLW 2021)

Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

6.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Stadt Naunhof als Verdichtungsraum ohne zentralörtliche Funktionen dargestellt. Gemäß Grundsatz G 1.2.1 sollen die Potenziale der Verdichtungsräume für die Entwicklung des gesamten Landes bei einer gleichzeitigen Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme gesichert werden.

Durch die Revitalisierung der Brachfläche des ehemaligen Sachsenpelzgeländes und der somit umsetzbaren Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter innerstädtischen Flächen wird den Grundsätzen der Ressourcenschonung entsprochen. Somit wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 vermindert und eine brachgefallene Industriebrache gemäß Ziel Z 2.2.1.7 wieder einer baulichen Nutzung zugeführt.

Zugleich wird dem Ziel 2.2.1.7 des LEP 2013 entsprochen, nachdem brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch die vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Somit können innerstädtische Flächen nachverdichtet werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Laut Landesentwicklungsplan soll die Entwicklung in Städten so erfolgen, dass die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt und die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden (Z 2.2.2.2).

Des Weiteren entspricht die Revitalisierung des Standortes einer nachfrageorientierten Entwicklung der Stadt Naunhof (G 2.3.1.1 LEP 2013), wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen sollen. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener beziehungsweise baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.

6.2 Regionalplanung

Die Stadt Naunhof gehört zur Planungsregion Leipzig-Westsachsen. Der Regionalplan Leipzig Westsachsen (RPWS 2021) weist das Gebiet bezüglich der Raumstruktur als Grundzentrum im Verdichtungsraum aus, welcher mit Großpöna im zentralörtlichen Verbund steht. Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken (Z 1.3.8). Das Stadtgebiet Naunhofs liegt auf einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse, welche gem. Z 1.5.1 u.a. vorrangig der konzentrierten Nutzung für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Versorgungseinrichtungen dienen.

Gemäß G 4.1.3.1 sind bodenverbrauchende Maßnahmen wie die Inanspruchnahme nicht verbauter Flächen durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Weiterhin sind vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auszulasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete zu entwickeln (Z 2.3.1.3). Durch die Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächen-Neuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Durch die vorliegende Planung werden keine unverbauten Flächen in Anspruch genommen, sondern bereits versiegelte und mit Altlasten behaftete Flächen saniert und revitalisiert. Darüber hinaus wird ein Teil des vollständig versiegelten Areals des ehemaligen „VEB Sachsenpelz Naunhof“ im Zuge der Planung entsiegelt. Durch die Wiedernutzbarmachung der Brachflächen wird auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet. Den o.g. Zielen der Raumordnung mit der vorliegenden Planung demnach gefolgt.

Außerdem kommt die Stadt dem Ziel Z 2.2.1.2 des Regionalplans nach, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt, sodass sich keine Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Die bestehenden siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bleiben somit erhalten. Auch die Zielsetzungen des Punktes Z 2.2.1.2 wonach neben der Beseitigung akuter Gefahren durch Altlasten erforderliche Sanierungsmaßnahmen vordringlich in Siedlungen und in Gebieten mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes sowie in Wassereinzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen vorgenommen werden sollen wird im Zuge der Planungen umgesetzt.

6.3 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Naunhof liegt der am 27.06.2006 genehmigte und am 14.07.2006 bekanntgemachte wirksame Flächennutzungsplan (FNP) vor. In diesem wird die Fläche des Geltungsbereichs bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine kleine Teilfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 3). Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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.

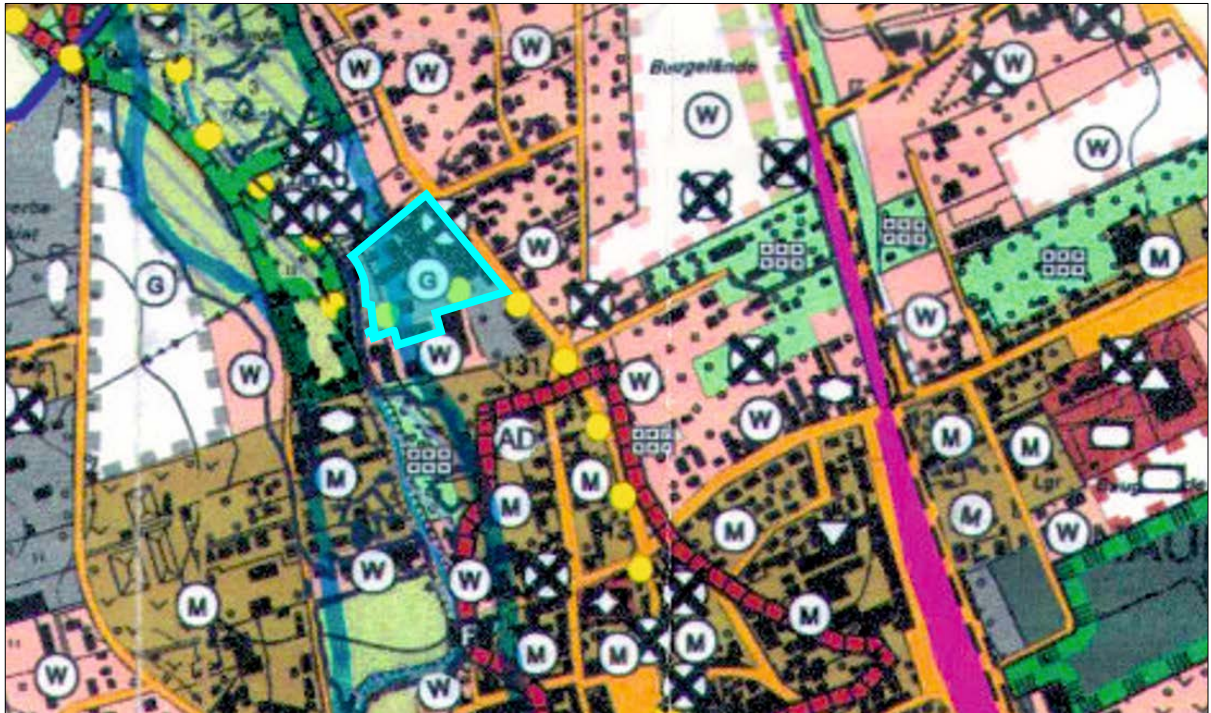


Abb. 5 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Naunhof

 Plangebiet

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung und der unmittelbar angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung wird das Gewerbegebiet als, in Bezug auf die Schallemissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit der Untergliederung in fünf Teilflächen festgesetzt. Als zukünftige Nutzung wird die Errichtung gewerblicher Betriebe bzw. die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vorgesehen.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen für diesen Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass durch die unabhängige Umsetzung von Einzelvorhaben auch in Summe keine negativen Auswirkungen auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen ausgehen.

Die aus der Geräuschkontingentierung abgeleiteten Festsetzungen zielen auf die Wahrung gesunder Wohn- um Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und dienen dem Schutz vor umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Damit wird im Plangebiet und an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der Richtwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet. Mit den Festsetzungen erfolgt auch eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO. Einzelheiten sind dem Kapitel Immissionsschutz zu entnehmen.

Dementsprechend wird gemäß der zulässigen Schallemissionen (Emissionskontingente) und unter Anwendung des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO bestimmt, dass im GEE lediglich nicht erheblich belästigende Betriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls allgemein zulässig.

Für die anliegenden Wohngebiete ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Kontingente nach der Schallimmissionsprognose (SLG GMBH) keine Überschreitung der Lärmwerte gemäß TA Lärm (tagsüber: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)). Diese werden teils sogar unterschritten. Die lautesten Punkte sind nahe gelegene Wohnhäuser, wo die Belastung jedoch unter der zulässigen Grenze liegt.

Nicht zulässig sind Lagerplätze aller Art (inklusive Lagerplätze, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen), gewerblich betriebene Park- und Stellplätze, Parkbauten und Großgaragen als eigenständige Nutzung, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Zudem sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung nicht zulässig.

Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ist gemäß den festgesetzten Zulässigkeiten und bei Einschränkung der zulässigen Emissionen möglich, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt. Die mit der Planung verfolgte Neuansiedelung arbeitsplatzintensiver Nutzungen nicht störender Gewerbe mit den festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt. Eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben entspricht an dieser Stelle nicht den Entwicklungszielen der Stadt Naunhof und würde zu erheblichen Lärmkonflikten führen.

Der Entwicklung von Einzelhandelsflächen wird vorgebeugt, um im Sinne der Ziele der Raumordnung die Innenstadt von Naunhof nicht als Einzelhandelsstandort zu beeinträchtigen und die für den Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zudem werden gewerbliche Anlagen zum Abstellen von Fahrzeugen sowie selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnen- oder Windenergie explizit ausgeschlossen. Parkbauten und Großgaragen, die ausdrücklich einem Betrieb innerhalb des GEE zugeordnet sind und diesem dienen, sind zulässig. Dies ist notwendig, um gemäß der Anlage zur SächsBO „Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder“ eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen innerhalb des GEE bereitstellen zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ ist im gesamten Geltungsbereich mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Somit dürfen bis zu 80 % der Fläche des Gewerbegebiets bebaut werden. Dies entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der festgesetzten Gewerbeflächen. Die für die Berechnung der GRZ maßgebende Fläche ergibt sich aus § 19 Abs. 3 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist für die jeweiligen Baufenster gemäß Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 9 Meter. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlagen, unterer Bezugspunkt ist der festgesetzte Höhenpunkt im Bereich der Kreuzung Planstraße/ Alte Beuchaer Straße mit einer Höhe von 131,57 über Normalhöhennull. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für alle Teilflächen des GEE wird eine Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäudelängen von über 50 m. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten. Diese Festsetzung entspricht der mit dem Bebauungsplan angestrebten gewerblichen Nutzung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Um eine größtmögliche und flexible Nutzbarkeit des Gewerbegebiets zu ermöglichen, verläuft die Baugrenze innerhalb des Plangebiets umlaufend in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Gewerbegebiets sowie den angrenzenden Verkehrsflächen und entspricht somit § 6 Abs. 5 SächsBO.

Durch den Geltungsbereich verlaufen eine bestehende Trinkwasserleitung sowie eine Mischwasserleitung. Entlang der bestehenden Rohre wird ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 Metern beiderseits der Leitungsachse eingehalten, aus denen sich der Verlauf der Baugrenzen in den Teilflächen südlich des Rad- und Fußweges ableiten lassen.

Weiterhin wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Parthe ein 10 Meter breiter Schutzstreifen zur Böschungsoberkante der Parthe eingehalten.

7.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt für den Verkehr erfolgt ausschließlich von der Alten Beuchaer Straße über die geplante Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als beschränkt-öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4b SächsStrG mit anschließendem Wendehammer. Der Wendehammer weist eine ausreichende Dimensionierung für 3-achsige Müllfahrzeuge und Rettungskräfte auf. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der benachbarten Wohnnutzungen soll ein Befahren des Plangebiets mit größeren LKW vermeiden werden, die Auslegung der Verkehrsflächen inkl. Wendehammer ist deshalb nicht für Sattelzüge ausgelegt. Die Umsetzung soll über verkehrsrechtliche Regelungen erfolgen.

Weiterhin wird ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, welcher die Erschließung von der westlich gelegenen Alten Beuchaer Straße über eine bereits bestehende Brücke zum gegenüberliegenden Partheufer im Osten sichert. Die Beschränkungen sind durch die entsprechende Widmung der Verkehrsflächen umzusetzen.

7.5 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb ist im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs eine private Grünfläche im Umfang von 0,25 Hektar festgesetzt. Die Grünfläche dient der Anlegung des dort geplanten Regenrückhaltebeckens, der Sicherung des Schutzstreifens der Mischwasserleitung und der Freihaltung des Gewässerrandstreifens der Parthe. Entlang des Fuß- und Radweges sind drei Solitärbäume mit einem Kronendurchmesser von etwa 14 Metern zum Erhalt festgesetzt.

7.6 Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Mächtigkeit vorzusehen. Es wird eine Kombination einer flächigen Begrünung unter den Modulen und aufgeständerten Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

Die seitlichen und rückwärtigen Wandbereichen sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Verwendung von freistehenden Rankhilfen ist zulässig.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft verbessern lässt. Auch für die Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

7.7 Festsetzung von Dachflächen Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Die Anordnung der Photovoltaikmodule kann dabei frei, auch auf einzelnen Dachflächen erfolgen, wenn der Anteil an der gesamten nutzbaren Dachfläche aller baulichen Anlagen mindestens 50% beträgt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern der Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar gelten insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen (z.B. Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen) belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern
- Die Anordnung alternativer Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn technisch und wirtschaftlich möglich nach den ersten beiden Spiegelstrichen)

Wirtschaftlich gesehen sichert die Installation und Nutzung von PV-Anlagen die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Damit ist der Eingriff in die Baufreiheit und Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung erfüllt zugleich gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 EEG 2021), wonach leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Zudem ist die Solarfestsetzung im Gewerbegebiet sinnvoll, da die Erzeugung erneuerbarer Energie direkt vor Ort zur Deckung des (durch das Gewerbegebiet entstehenden) erhöhten Strombedarfs mit sauberer Energie beitragen kann. Damit wird der ökologische Fußabdruck der Elektromobilität weiter gesenkt und die regionale Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern unterstützt.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereichs an das Straßennetz erfolgt über die „Alte Beuchaer Straße“ die das Plangebiet nordöstlich tangiert und endet mit einem für das 3-achsige Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausreichend dimensionierten Wendehammer.

Straßenbegleitend ist ein kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Südwesten an eine bestehende Brücke über die Parthe und den am gegenüberliegenden Partheufer verlaufenden Radweg anbindet.

Die innere Erschließung erfolgt flächensparend mit einem anschließenden Wendehammer. Diese ist ausreichend für 3-achsige Fahrzeuge dimensioniert (Müllabfuhr, Feuerwehr) und schließt größere LKW aus. Der Fuß- und Radweg sorgt für eine Durchgängigkeit des Gebiets und schafft eine attraktive Verbindung zwischen den Stadtteilen westlich und östlich der Parthe.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km nordwestlich des Bahnhofs Naunhof. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Leipzig sowie in Richtung Grimma bzw. Döbeln. An den Busverkehr ist der Standort über die Haltestelle „Naunhof, Damaschkestraße“ angebunden. Die Entfernung zur Haltestelle beträgt ca. 230 m. Zusätzlich kann über die S43 in nordöstlicher Richtung die Autobahn A 14 erreicht werden. Die Auffahrt Naunhof befindet sich etwa 3 km vom Plangebiet entfernt.

Aufgrund dieser guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der geringen Entfernung zur Autobahn (ca. 3 km) besitzt der Standort gute Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Eigenbetrieb Wasserversorgung Naunhof. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt mit dem Bau der Erschließungsstraße die Errichtung einer neuen Trinkwasserleitung, welche an die bestehenden Trinkwasserleitungen in der Alten Beuchaer Straße angeschlossen wird.

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. Im Bereich der Alten Beuchaer Straße wurde bereits ein Unterflurhydrant UFH 80 mit einer entsprechenden Leistung errichtet, von dem aus das gesamte Plangebiet abgedeckt werden kann.

8.4 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist vollständig aus der Trinkwasserschutzzone herauszuleiten. Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) als zuständigen Leitungsträger. Die Abwasserentsorgung hat dauerhaft zentral zu erfolgen. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt mit dem Bau der Erschließungsstraße die Errichtung eines neuen Schmutzwasserkanals, welcher an einen sich bereits im Bau befindlichen Schmutzwasserkanal in der Alten Beuchaer Straße angeschlossen werden kann.

8.5 Niederschlagswasser

Da das geplante Gebiet eine Altlast mit Beeinträchtigung des Grundwassers beinhaltet, ist gemäß Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde von Maßnahmen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung abgesehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und vollständig aus dem Plangebiet abzuleiten. Der Fokus ist dabei auf die Minderung des Direktabflusses sowie die Erhöhung der Verdunstung zu legen. Grundsätzlich hat die Entwässerung des Niederschlagswassers nach Merkblatt DWA – M102-4 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu erfolgen.

Die geplante Fläche beträgt circa 1 ha. Geht man von einem natürlichen Abfluss von circa 3 l/s*ha aus, ergibt sich eine Drosselmenge aus einem zu planenden Regenrückhaltebecken von 3 l/s. Aus technischen Gründen (Wartung, Störanfälligkeit) kann einem größeren Drosselabfluss von 10 l/s zugestimmt werden. Für die geplante Fläche ist ein Überflutungsschutz für ein 30 jährliches Ereignis nachzuweisen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Vereinbarung mit dem Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe ordnungsgemäß einer neu zu errichtenden Regenwasserrückhalteinlage mit Drosselschacht und Trockenwetterrinne zugeleitet. Die Anforderungen, die sich aus der Verordnung des ehemaligen Landratsamts Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und II vom 30.04.2001 ergeben, werden eingehalten. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005)

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Gebäudefassaden getroffen, wodurch die abzuleitende Wassermenge verringert werden kann.

8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Bereich der Alten Beuchaer Straße verlaufen Mittel- sowie Niederspannungskabel. Der Anschluss an die bestehenden Anlagen erfolgt parallel mit dem Bau der Erschließungsstraße.

Die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme ist an die MITNETZ Strom zu übergeben. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an die MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

8.7 Gasversorgung

Für das Plangebiet wird im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraße ein Anschluss an die entlang der Beuchaer Straße bestehende Gasniederdruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) geschaffen.

Sollten aus objektiven Gründen die von der MITNETZ Gas geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, werden Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig. Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes kann mit Telekommunikationsinfrastruktur über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes erfolgen. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen im Bereich der Alten Beuchaer Straße. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude des eingeschränkten Gewerbegebiets mit TK-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien entlang der zu errichtenden Erschließungsstraße erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist eine frühzeitige Anzeige notwendig. Für die Einrichtung eines gewünschten Telekommunikationsanschlusses wird ein gesonderter Auftrag benötigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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 neu zu errichtende Erschließungsstraße mit anschließendem Wendehammer sichergestellt. Die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge werden erfüllt, da das Gebiet von einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann.

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.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen

eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

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.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch angrenzende Wohnbebauung und Grünflächen, im Osten durch die „Alte Beuchaer Straße“, im Süden durch gewerblich genutzte Flächen und Wohnbebauung sowie im Westen durch eine Grünfläche sowie den Bebauungsplan „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“ (Wohnbebauung) begrenzt. Anstatt eine genaue Vermessung der Geräusche vorzunehmen wurde der Planwert um 6 dB(A) unter den jeweiligen Gesamt-Immissionswert reduziert, um die mögliche Vorbelastung pauschal zu berücksichtigen (Vgl. Tabelle 3 Schallimmissionsprognose). Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind in der Prognose nicht Bestandteil der betrachteten Immissionsquellen.

Vom Plangebiet geht Gewerbelärm aus, wodurch nahegelegene Wohnhäuser belastet werden könnten. Die Emissionen werden durch die festgesetzten Emissionskontingente so begrenzt, dass die Orientierungswerte in den angrenzenden Wohngebieten (max. 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Umfeld schutzbedürftiger Nutzungen festgesetzt. Um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungen auf die Umgebung – insbesondere auf die Wohngebäude in direkter Umgebung des Plangebiets mit dem Schutzanspruch eines Wohngebiets - zu beurteilen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH eine gutachterliche Untersuchung mit einer Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 durchgeführt, um die Emissionen auf ein zulässiges Maß zu begrenzen.

Als maßgebliche schutzbedürftige Immissionsorte wurden die Wohngebäude in nordwestlicher, nördlicher, östlicher, südlicher und südwestlicher Richtung im Abstand von 6 bis 413 Metern zum Plangebiet untersucht (Schutzanspruch: Wohngebiet). Das 110 Meter entfernte zukünftige Wohngebiet westlich des Geltungsbereichs, welches im Rahmen des Bebauungsplans „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“ realisiert wird, wurde ebenfalls mit dem Schutzanspruch Wohngebiet als Immissionsort betrachtet. Weitere Immissionsorte

stellen die gewerblichen Anlagen im Abstand zwischen 4 bis 330 Metern in südlicher sowie westlicher Lage des Geltungsbereichs dar (Schutzanspruch: Gewerbegebiet).

IO-Nr.	Immissionsort (siehe Anlagen 1/2, 3 und 4)	Geräusch-Zusatzbelastung L_{Zus} in dB(A)		Planwert L_{PI} in dB(A) (nach Tab. 3)		Über(+)-/Unter-schreitung in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	„Alte Beuchaer Straße 11“	49,4	34,4	49	34	± 0	± 0
2	„Alte Beuchaer Straße 36“	48,5	33,5			± 0	± 0
3	„Alte Beuchaer Straße 26“	48,8	33,8			± 0	± 0
4	„Alte Beuchaer Straße 16“	45,8	30,8			- 3	- 3
5	„Alte Beuchaer Straße 9“ (Post)	48,0	33,0	59	44	- 1	- 11
6	„Alte Beuchaer Straße 9“ (Lager)	58,9	43,9			± 0	± 0
7	„Gerberstraße 6/8“	46,4	31,4	49	34	- 3	- 3
8	„Gerberstraße 2/4“	49,4	34,4			± 0	± 0
9	„Gerberstraße 3/5“	49,4	34,4			± 0	± 0
10	„B-Plan WA geplant“	48,6	33,6			± 0	± 0
11	„Dieselstraße 2“	43,6	28,6	59	44	- 15	- 15
12	„Eichaer Straße 4“	41,9	26,9	54	39	- 12	- 12

Tab. 2 Übersicht Immissionsorte Geräuschkontingentierung "Gewerbegebiet Alte-Beuchaer-Straße"

Das Plangebiet lässt sich entsprechend der vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungen in 5 Teilflächen „GEe 1“ bis „GEe 5“ gliedern, denen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 zugeordnet werden sollen. Zulässig sind auf den Teilflächen „GEe1“ bis „GEe5“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung, Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Tab. 3 Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
GEe 1	2.148	51	36
GEe 2	2.927	52	37
GEe 3	2.146	58	43
GEe 4	2.110	60	45
GEe 5	3.147	50	35
Summe	12.478		

Um das Gebiet besser zu nutzen, können gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren die Emissionskontingente durch Festsetzung von Zusatzkontingenten erhöht werden. Für die Richtungssektoren A bis F erhöhen sich für jede der Teilflächen „GEe 1“ bis „GEe 5“ die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Tab. 4 Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A bis F

Sektor Nummer	Winkelbereich zwischen	Zusatzkontingent LEK, Zus. in dB	
		tags	nachts
A	> 334 ° und ≤ 128 °	± 0	± 0
B	> 128 ° und ≤ 163 °	+ 2	+ 2
C	> 163 ° und ≤ 181 °	+ 1	+ 1
D	> 181 ° und ≤ 211 °	± 0	± 0
E	> 211 ° und ≤ 255 °	+ 8	+ 8
F	> 255 ° und ≤ 334 °	+ 10	+ 10

Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele für das Gebiet ist gemäß den festgesetzten Zulässigkeiten auf allen Teilflächen möglich. Die mit der Planung verfolgte Nutzung, vor allem als Standort für Büros und damit in Verbindung stehende Nutzungen ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt. Eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben entspricht an dieser Stelle nicht den Entwicklungszielen der Stadt Naunhof.

Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt nach der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Naunhof im vorliegenden Fall für mehrere Gewerbegebiete auf dem Gebiet der Stadt Naunhof im Verhältnis zueinander. Die Stadt Naunhof verfügt über Gewerbegebiete mit Flächen, die aufgrund der Lage an stark befahrenen Infrastrukturachsen und dem Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen in der näheren Umgebung ohne Immissionsbeschränkung nutzbar sind. Auf diesen Flächen ist eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben möglich und gewollt. Dafür sind beispielsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Europapark Albrechtshain“ gewerbliche Bauflächen ohne Emissionsbegrenzung ausgewiesen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Kapitel „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ 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. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese

Fläche

Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs beträgt im 25-Meter-Raster 70-100 % (LFULG 2023 A). Die Fläche im und um den nahen Geltungsbereich ist somit stark siedlungsgeprägt und entsprechend durch Infrastruktur und Gebäude der Gewerbe- und Wohnnutzung zerschnitten.

Die GRZ wird für das geplante Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der bereits bestehenden Versiegelung. Eine negative Wirkung auf das Schutzgut kann vom Vorhaben daher nicht abgeleitet werden.

Boden

In den Daten der digitalen Bodenkarte (BK50) des LFULG (2023 A) sind für den Geltungsbereich keine Böden kartiert. Südlich angrenzend stehen Hortisole, westlich Auengleye an. Der Boden im Geltungsbereich ist durch die bestehenden (Alt-)Bebauungen und flächigen Versiegelungen stark anthropogen überprägt und kann als städtischer und gestörter Boden ohne besondere Funktionen angesprochen werden. Die Umnutzung des Geländes birgt daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Bodens (V1) ist zu beachten.

Zusätzlich befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände. Es wurde eine entsprechende Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Die Altlasten werden im Zuge der Überplanung saniert. Dahingehend erfolgt eine Aufwertung des Schutzgutes Boden.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Parthe, ein Fließgewässer I. Ordnung mit der Oberflächenwasserkörpernr. DESN_5668-3 (Parthe-3). Im Jahr 2021 wurde ihr ökologischer Zustand mit unbefriedigend, ihr chemischer Zustand als nicht gut bewertet, sodass eine Fristverlängerung zum Erreichen eines guten Zustandes gewährleistet wurde (LFULG 2023 A). Erheblich negative Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Gewässer können aufgrund der starken Vorbelastung des Geltungsbereiches nicht erkannt werden.

Der Geltungsbereich 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 2023 A). 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 Geltungsbereich ergeben auf die Funktion des GWK daher keine relevanten Veränderungen.

Luft und Klima

Klimatisch ist das Plangebiet durch die bestehenden Siedlungsbereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt. Die das Gebiet umgebenden Straßen stellen potentielle Luftleitbahnen dar, die für einen Luftaustausch zwischen dem Siedlungsbereich und der weiteren Offenlandschaft sorgen. Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas wird sich mit dem B-Plan nicht wesentlich verändern.

Biotop, Tiere, Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit geprägt von mehrheitlich auffälligen Gebäuden der ehemaligen Sachsenpelzfabrik sowie eines Hotels und den entsprechenden Nebenanlagen. Zwischen den Gebäuden und versiegelten Flächen/Wegen sind junge Gehölzsäume aus vorwiegend Birke, Robinie, Ahorn und Hainbuche sowie Brombeergebüsch sukzessiv aufgewachsen. Aufgrund der Ausprägung als auch der Lage des Geltungsbereichs in Angrenzung zu bestehenden Siedlungsstrukturen (Gewerbe, Wohnen) nach Norden, Osten und Süden ist mit nur wenigen störungsunempfindlichen Tierarten insbesondere der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen. Westlich grenzen die Parthe sowie Landwirtschaftsflächen an. Eine ausführlichere Betrachtung besonders geschützter Arten, die von dem Abriss der Gebäude sowie der Rodung von Gehölzen betroffen sein können, erfolgt in der artenschutzrechtlichen Einschätzung im nachfolgenden Kapitel.

Bei der Vor-Ort-Begehung im November 2022 konnten keine Kleinsäuger oder indirekte Nachweise erbracht werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der besonders geschützte Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*) sich temporär im Gelände 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, in die eine Abwanderung, möglich ist.

Mögliche Winterstrukturen des Braunbrustigels im Geltungsbereich sind jedoch unmittelbar vor deren Beseitigung zu kontrollieren. Alternativ sind die entsprechenden Strukturen (Laub-/Reisig-/Totholzhaufen oder Hecken) erst im Frühjahr zu beräumen (V4).

Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Vor-Ort-Begehung jahreszeitbedingt keine Schmetterlingsarten oder Hautflügler (Bienen/Hummeln) erfasst werden. Innerhalb des Plangebiets 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. Lediglich an Gebäude Nr. 10 (vgl. Abb. 16) konnten Spuren einer lokal auf den Hohlraum an der Blechfassade begrenzten, ehemaligen Besiedlung durch Wespen erkannt werden. Die Neststruktur war bereits nicht mehr intakt. Die Nutzung dieses Bereichs ist wie erfasst möglich, aber vermutlich erst durch die hohe Populationsdichte in 2022 für die Art zur Nutzung notwendig geworden (Wespenjahr 2022 lt. NABU-Experte in diversen Quellen u. a. dieser: <https://www.mdr.de/wissen/umwelt/wespen-was-tun-verhalten-tipps-vertreiben-fragen-antwort-en-100.html>). Die Deutsche oder Gemeine Wespe (*Vespula germanica/vulgaris*), auf die die Strukturen hinweisen, unterliegt keinem besonderen Artenschutz. Es sind daher aus der Erfassung keine speziellen Schutzmaßnahmen abzuleiten. Für den Insektenschutz allgemein ist eine insektenfreundliche Beleuchtung anzuraten (siehe G1).

Geschützte Biotop oder Pflanzen sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Gehölzen (V2) ist zu beachten.

Bei der Anlage von Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Beispiele zeigen nachstehende Tabellen.

Tab. 5 Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 6 Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Die §§ 9 und 10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Landschaftsbild/Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im städtischen Bereich und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Durch die ruinöse Bebauung kann der Wert der Fläche für das Landschaftsbild als vernachlässigbar betrachtet werden. Durch das Vorhaben erfolgt ein Abriss der baufälligen Strukturen sowie eine Neubebauung. Das entstehende Gewerbegebiet entspricht einer Aufwertung und fügt sich dann entsprechend den umgebenden Strukturen (südlich auch Gewerbe angrenzend) in das Stadtbild ein.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

V1 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V2 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 Gemeinde Naunhof entschieden.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

V3 Schutz des Grundwassers

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

V4 Schutz des Braunbrustigels

Mögliche Winterstrukturen des Braunbrustigels (Laub-/Reisig-/Totholzhaufen oder Hecken) im Geltungsbereich sind unmittelbar vor deren Beseitigung auf einen Besatz zu kontrollieren. Werden Igel im Winterschlaf aufgefunden, sind die entsprechenden Strukturen erst im Frühjahr zu beräumen oder eine Igelstation/Igelverein für die ggf. notwendige Bergung des Tieres zu informieren.

10.3 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. 7 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Boden- versiegelungen	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 Westen der Stadt Naunhof und ist dreiseitig von Gewerbe und Wohnbebauung umgeben. Lediglich im Osten grenzt mit der Parthe ein Übergang zur offenen Agrarlandschaft an.

Innerhalb des Geltungsbereichs selbst befindet sich lediglich ein Getränkemarkt im Südosten sowie der Lagerhof des Bauhofes im westlichen Teilbereich derzeit in Nutzung. Alle weiteren Gebäude und Flächen sind ungenutzt. Sie unterscheiden sich in ehemalige Wohnhäuser, ein altes Bürogebäude, ein altes Hotelgebäude, die ehemalige Gerberei und diverse Nebengebäude. Die beiden nachstehenden Abbildungen verdeutlichen die Lage des Plangebietes sowie der darin liegenden Gebäude. Dabei waren die Gebäude Nr. 2 und 7 bis vor wenigen Monaten noch in Nutzung. Gebäude 5 steht offiziell leer, wird aber zeitweise von Obdachlosen genutzt. Insgesamt stellen sich die Gebäude(-teile) 3, 4, 6, 9 als stark ruinös und zum Teil einsturzgefährdet dar. Mitunter sind Brandspuren und bereits eingefallene Dächer/Teilbereiche vorhanden. Zahlreiche Müllablagerungen lassen auf unerlaubtes Betreten des gesamten Areals und der Gebäude trotz Umzäunung schließen.

Das gesamte Plangebiet ist stark überbaut und versiegelt/verdichtet. Der Gehölzaufwuchs ist in einem noch jungen Sukzessionsstadium um einzelne Gebäude.

Im Rahmen der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen artenschutzfachlichen Betrachtung erfolgte am 25. November 2022 eine Kontrolle des Plangebietes und insbesondere der Gebäude und Gehölzstrukturen 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 Geltungsbereiches wieder.



Abb. 6 Abgrenzung Lage Geltungsbereich (gelb) bebauten Zusammenhang (Offene Geodaten Sachsen © GeoSN 03/2023)



Geltungsbereich



Abb. 7 Detailansicht Geltungsbereich mit Nummerierung begutachteter Gebäude (Offene Geodaten Sachen © GeoSN 03/2023)

 Geltungsbereich



Abb. 8 Aufnahmen der Gebäude Nr. 1 (Getränkemarkt) und 2 (ehem. Bürogebäude und Hotel)



Abb. 9 Außenansichten des Gebäudekomplexes Nr. 3 (ehem. Hotel und Gerberei)

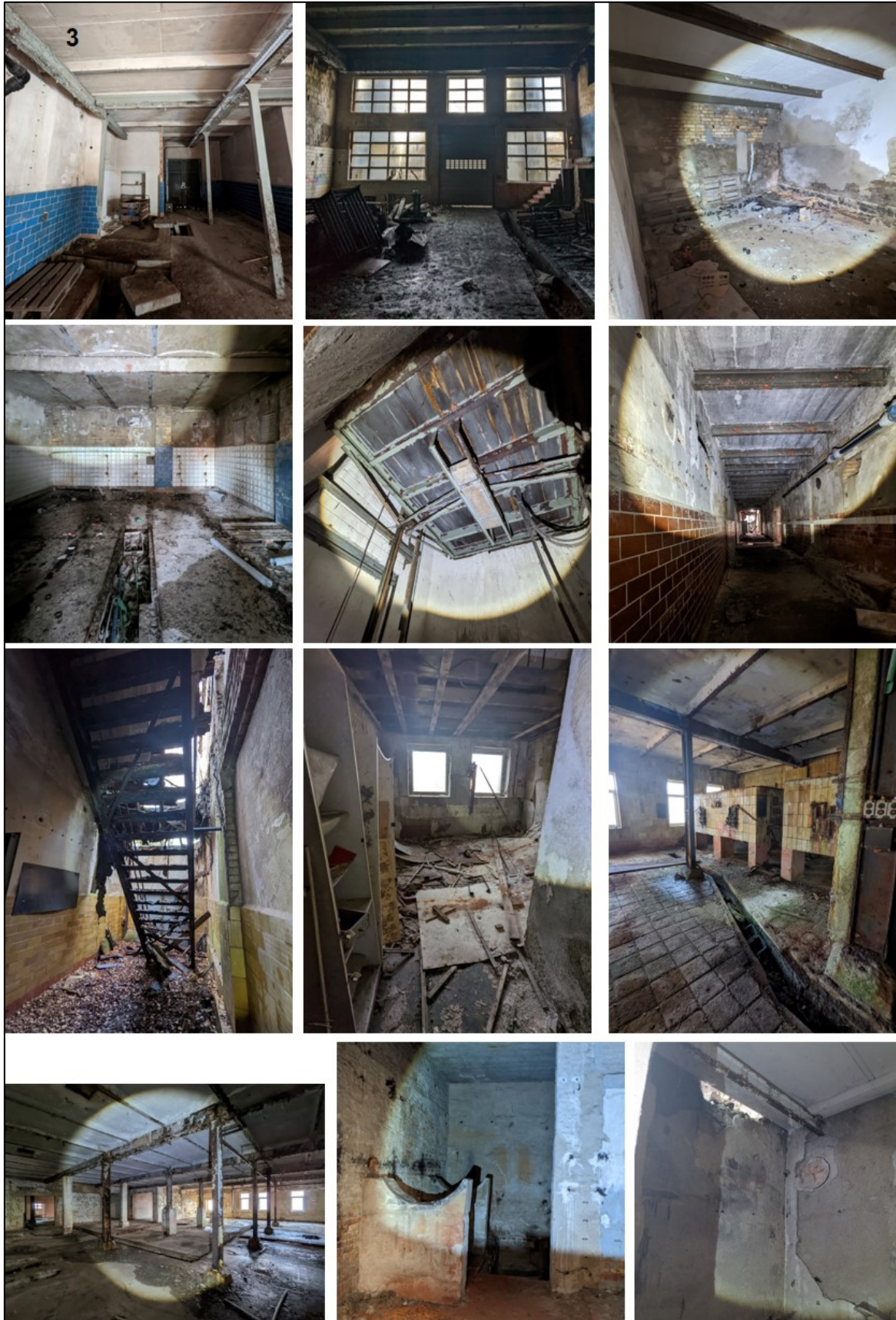


Abb. 10 Innenansichten des Gebäudekomplexes Nr. 3 (ehem. Hotel und Gerberei)

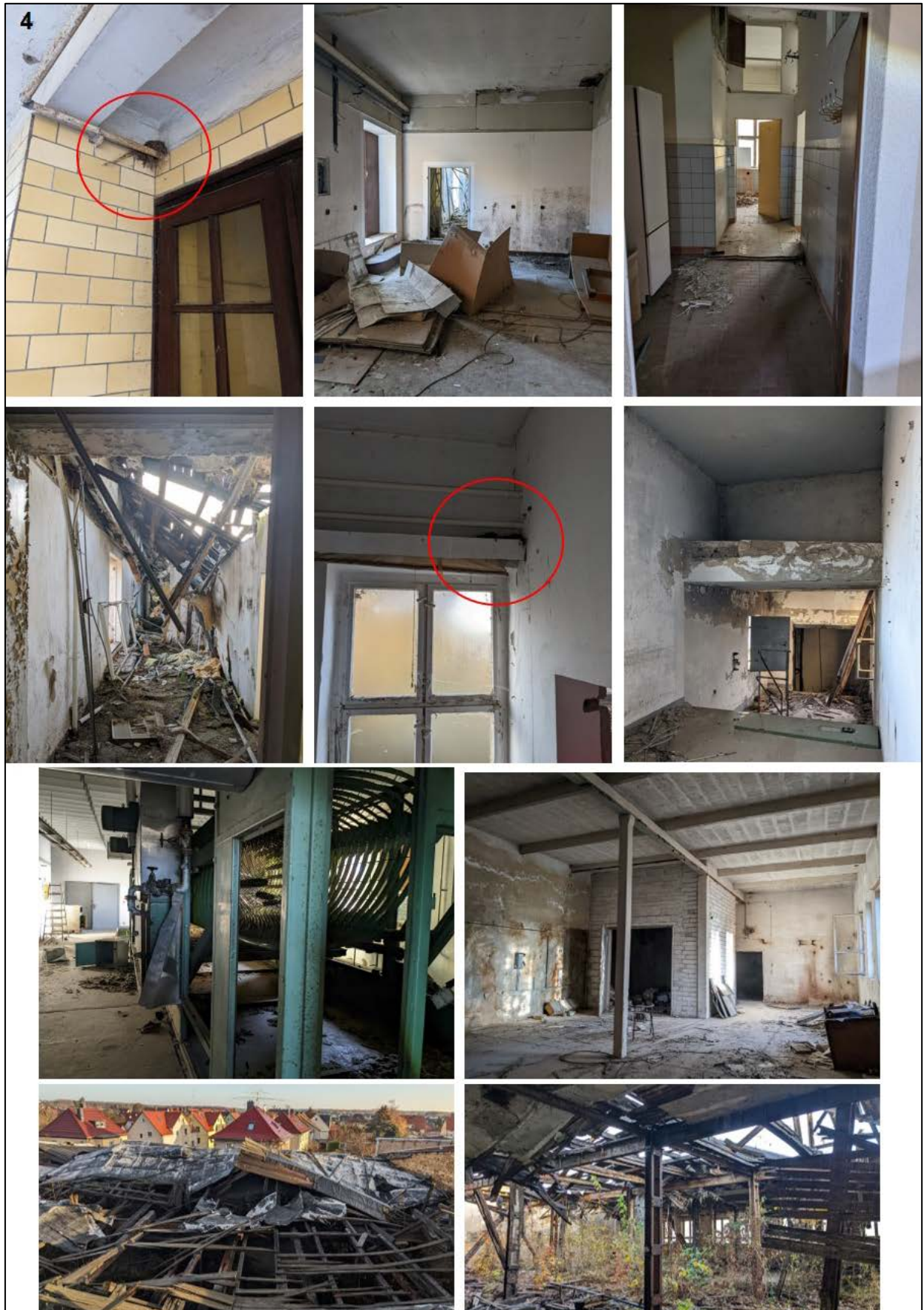


Abb. 11 Ansichten des Gebäudekomplexes Nr. 4 (ehem. Hotel und Gerberei) mit Altnestern von Nischenbrütern (rot)

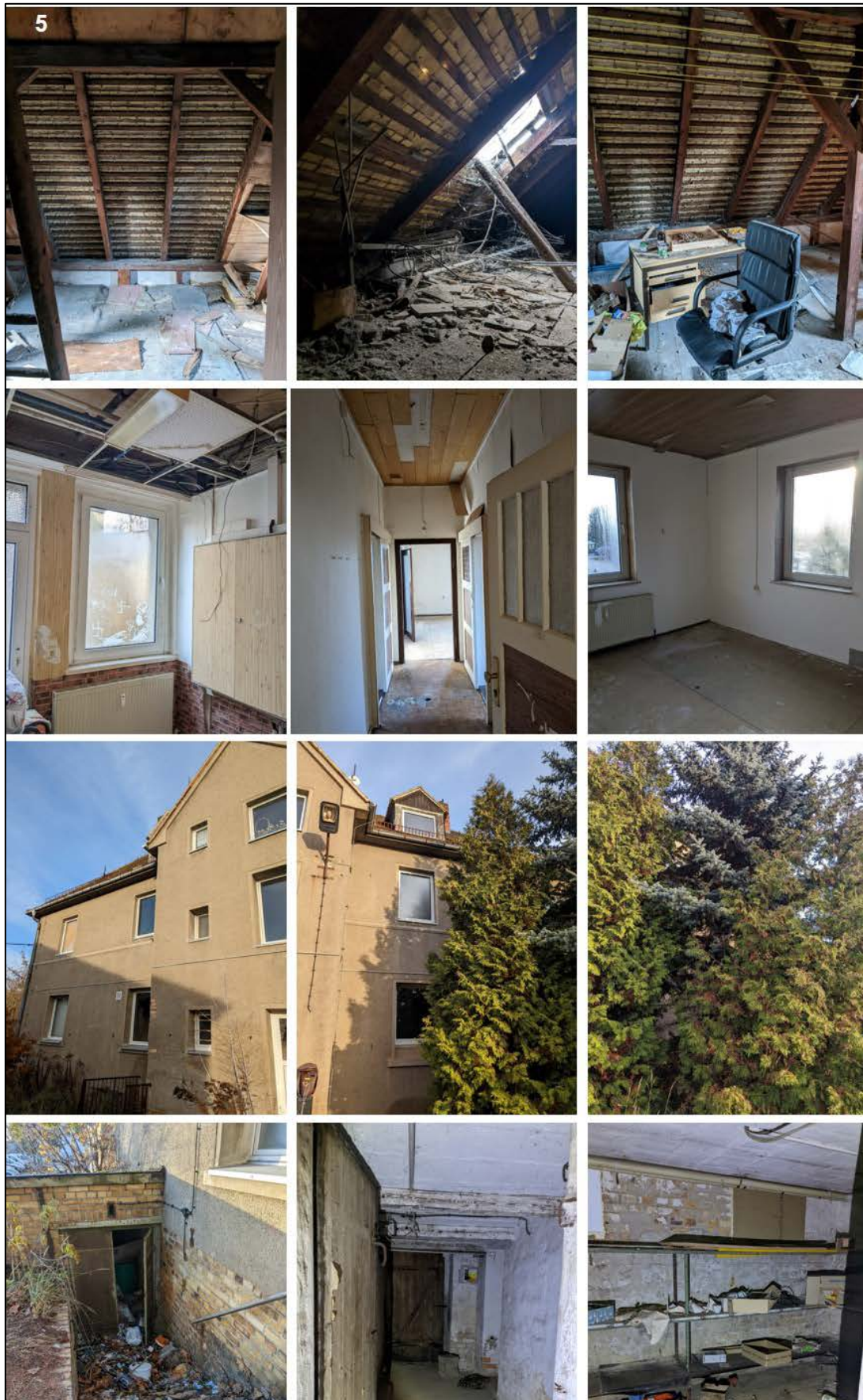


Abb. 12 Ansichten des Gebäudes Nr. 5 vom Keller bis Dachgeschoss (ehem. Wohnhaus)



Abb. 13 repräsentative Ansichten der Gebäude Nr. 6 und 8 mit Altnest von Nischenbrüter (rot)



Abb. 14 Ansichten der Gebäude Nr. 7 und 9 sowie des Lagerhofes



Abb. 15 Ansichten der Gebäude Nr. 10 mit Resten eines Wespennestes (rot)

11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 8 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 kein Habitatpotential oder Rückzugsmöglichkeiten auf. Entlang der Parthe westlich des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen von Biber und Fischotter möglich. Die Biotopausstattung des Plangebiets selbst ist für beide Arten aber nicht relevant. Fortpflanzungsaktivitäten oder Wanderungsbewegungen erfolgen demnach nicht durch das Plangebiet, sondern in engem räumlichem Zusammenhang zu Gewässern (Parthe) außerhalb des Geltungsbereichs. Zusätzlich werden die Arten das Plangebiet aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen, insbes. den angrenzenden gewerblichen Verkehr, bereits jetzt meiden. Sichtungen oder indirekte Nachweise (Spuren, Kot) wurden bei der Vor-Ort-Begleichung nicht festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	-	X	Im Plangebiet kann mit einem Vorkommen geschützter Fledermausarten gerechnet werden, die die Gebäude als Quartier nutzen können. Eine Nutzung als essentielles Jagdhabitat wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades 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	-	Aufgrund fehlender Standgewässer im Plangebiet sowie der Lage fast allseitig umgeben von Siedlungsstruktur und Verkehrswegen, kann das Vorkommen von Amphibien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die westlich liegende Parthe bietet als Fließgewässer keinen geeigneten Laichplatz für Amphibien.
Reptilien	X	-	Aufgrund der Habitatstruktur im Plangebiet kann das Vorkommen von streng geschützten Reptilien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Böden sind aufgrund der großflächigen Versiegelung und ehemaligen Nutzung verdichtet und somit nicht grabfähig. Durch den Sukzessionsbewuchs aus Junggehölzen ergibt sich zudem eine Verschattung. Zusätzlich bieten die angrenzenden Flächen (Siedlung und Verkehr, Gewässer im Westen) kaum Einwanderungsmöglichkeiten für Reptilien. Ein Vorkommen von Reptilien kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen ist nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge im Plangebiet zu rechnen. Im MTBQ 4741 sind keine streng geschützten Schmetterlingsarten verzeichnet (LFULG 2023 b). Die als Nahrungspflanzen für den Nachtkerzenschwärmer dienenden Pflanzenarten (Nachtkerze und Weidenröschen) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, wodurch ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden kann. Die als Nahrung für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dienenden Arten (Großer Wiesenknopf und Rote Gartenameise) sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden, wodurch ein Vorkommen der Art ebenso ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Schmetterlingen kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Libellen	X	-	Innerhalb des Plangebiets ist kein Oberflächengewässer vorhanden, das als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnte. Zwar befindet sich die Parthe unweit des Geltungsbereichs, für Libellen geeignete Habitatbedingungen bietet dieser allerdings nicht. Ein dauerhaftes Vorkommen von Libellen kann daher ausgeschlossen werden.
Käfer	X	-	Ein Vorkommen xylobionter Käfer kann ausgeschlossen werden. Die Bäume im Plangebiet, die möglicherweise von dem Vorhaben betroffen sind, weisen ein zu junges Alter auf. Der wärmeliebende Eremit benötigt wärmegeprägte Wälder mit altem Laubholzbestand, wie sie im Plangebiet nicht vorkommen. Weitere streng geschützte Käferarten sind im UR nicht bekannt. Die Datenabfrage beim LFULG (2023 b) hat kein Vorkommen von streng geschützten Käferarten innerhalb des Messtischblattquadranten ergeben.
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	Der sukzessionsbedingte Gehölzaufwuchs als auch die Gebäudestrukturen ermöglichen eine Nutzung des Geltungsbereichs für Frei- und Nischenbrüter siedlungstypischer Arten. 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

Fledermäuse

Nach Auswertung der Rasterverbreitungskarte des LFULG (2023 B) ist das Vorkommen von 8 Fledermausarten innerhalb des Rasters gelistet. Darunter die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Mops- und Wasserfledermaus.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches mit Sukzessionsgehölzen jungen Alters ist hier jedoch nur mit 3 Arten (Tabelle 9) zu rechnen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und des Fehlens von geeigneten älteren Gehölzstrukturen mit Quartierpotential als auch geeigneten Freiflächen zur Jagd kann das Vorkommen von Großem Mausohr, Wasserfledermaus, Mopsfledermaus, dem Großen Abendsegler sowie dem Braunen Langohr im B-Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Nutzung einzelner Gebäude als Ruhestätte ist lediglich für die Fransenfledermaus, das Graue Langohr und die Breitflügelfledermaus potentiell möglich, da diese Arten auch Gebäude als Ruhestätte nutzen.

Tab. 9 Übersicht potentiell im Plangebiet vorkommende Fledermausarten

Nomenklatur		Schutz/Gefährdung/ Status			mögliche Nutzung des Plangebietes
deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-RL	RL D 2020	RL SN 2015	
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	IV	1	2	Zwischenquartier
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	IV	*	V	Zwischenquartier
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	IV	3	3	Zwischenquartier

Legende RL:

1 = vom Aussterben bedroht
2 = stark gefährdet
3 = gefährdet

V = Vorwarnliste
* ungefährdet

Das Potential für Fledermäuse zur Nutzung der Gebäude oder Gehölze als Winterquartier oder Wochenstube kann mit der Begehung im November 2022 hinreichend sicher ausgeschlossen werden (keine/wenig Hangstrukturen, Lichteinstrahlung in einer Vielzahl der Räume, Witterungseinflüsse/keine Frostfreiheit durch kaputte/offene Fenster und Wände, offene/devastierte Dachböden, keine Kellerzugänge, keine Nischen/Spalten/Ritzen mit Zugang zu dunklen/geschlossenen Hohlräumen der Gebäude, hohe Schadstoffbelastung der Räumlichkeiten, keine Höhlen im Gehölzbestand). Ebenso konnte kein direkter (Individuen) oder indirekter Nachweis (Kot, Urin, Fraßreste von Faltern) erbracht werden, der auf eine Nutzung des Geländes als Winterquartier oder Wochenstube hinweisen würde. Auch sommerliche kleinere Zwischenquartiere erscheinen aufgrund der Begehungsergebnisse und fehlender Habitateignung sowie fehlenden (in)direkten Nachweisen und des Zustandes der Gebäude als eher unwahrscheinlich aber nicht vollständig ausgeschlossen.

Vögel

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

Die Begehung des Plangebietes im November 2022 ergab kein Potential für Höhlenbrüter, da der Gehölzbestand keinerlei Höhlungen aufwies und insgesamt jungen Sukzessionsstadiums ist. Auch die Fassaden der Gebäude wiesen keine Löcher im Putz oder dergleichen auf.

Lediglich an Gebäude Nr. 10 (vgl. Abb. 16) bietet sich aufgrund der Wellblechfassade ein gewisses Höhlenbrüterpotential für beispielsweise den Haussperling, der solche Strukturen nutzen kann. Hinweise auf eine aktuelle oder vormalige Besiedlung haben sich hier allerdings nicht gefunden (kein Nistmaterial, keine Kots Spuren an der Fassade oder am Boden sichtbar), sodass eine Besiedlung auch aufgrund des hohen Störpotentials des angrenzenden Gewerbes mit hinreichender Sicherheit auch künftig ausgeschlossen werden kann.

Eine Nutzung des Gehölzbestandes für Frei- oder Bodenbrüter ist ebenfalls potentiell möglich. (Alt-)Neststrukturen konnten jedoch bei der Begehung nicht festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass Prädatoren der Siedlungsgebiete wie Katzen, Marder und Waschbären im Zusammenwirken mit den typisch urbanen Störfaktoren Lärm, Erschütterung und Licht/optische Reize (insbes. durch angrenzendes Gewerbe und Verkehrsflächen sowie unbefugtes Betreten) die Anlage von Niststätten bzw. erfolgreiche Bruten dieser Vogelgruppe unterbinden. Eine Besiedlung ist potentiell möglich, wird aber als wenig wahrscheinlich erachtet.

Dokumentiert hingegen ist ein Besatz des Plangebietes mit nischenbrütenden Arten wie Hausrotschwanz oder Amsel. An den Gebäuden 4 und 8 wurden insgesamt vier Altnester, davon drei in/an Gebäude 4 und eins in Gebäude 8, detektiert (vgl. Abb. 12 und 14). Hier war ein Einflug durch geöffnete/kaputte Fenster möglich und Strukturen zum Nestaufbau wie Stangen/Vorsprünge/Balken vorhanden. Alle anderen Gebäude blieben ohne Nachweis. Hier sind entweder keine Einflugmöglichkeiten oder keine Grundstrukturen zur Nestanlage gegeben. Eine Besiedlung der übrigen Gebäude mit nischenbrütenden Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

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

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.

Fledermäuse

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

Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von Fledermäusen mit (Bau-)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass die Fahrzeuge überwiegend bei Tageslicht benutzt werden und Geschwindigkeiten von 30 km/h im Bereich des Baufeldes bzw. späteren Gewerbegebietes nicht überschreiten. Adulte Fledermäuse sind zudem mobil und fluchtfähig. Wochenstuben oder Winterquartiere wurden im Plangebiet ausgeschlossen, sodass flugunfähige Jungtiere (bis zu 4 Wochen nach Geburt) sowie sich im Winterschlaf befindende Tiere nicht betroffen sein können.

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

Eine erhebliche Zunahme bau- und betriebsbedingter Störungen ist nicht zu prognostizieren, da um das Plangebiet herum bereits Gewerbe-, Wohnbebauung und Straßenverkehr existiert und das Plangebiet anthropogen vorbelastet ist. Da potentiell nur ubiquitäre Arten vorkommen, sind diese an Störwirkungen, die von Siedlungen und Verkehrsflächen ausgehen (Lärm, Licht, Erschütterungen) bereits gewöhnt. Mit Durchführung der Planung werden keine Nahrungs- und Jagdhabitate überplant.

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

Wochenstuben und Winterquartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Daher kann eine baubedingte Schädigung von Fortpflanzungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Zwischenquartiere wurden bei der Begehung ebenfalls nicht festgestellt, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Abrissmaßnahmen sind daher fachlich zu begleiten (VAFB2) und möglichst über das Winterhalbjahr auszuführen (VAFB1), um Betroffenheiten sicher auszuschließen.

Vögel

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

Baubedingte direkte Verluste durch den Baustellen- und Betriebsverkehr (Kollision mit Fahrzeugen) können ausgeschlossen werden. Selbst wenn unter ungünstigen Bedingungen tatsächlich Kollisionen vorkommen können, liegt keine Tötung vor, wenn dieses Ereignis nicht mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vorherzusehen ist. Adulte Vögel sind grundsätzlich sehr mobil und daher fluchtfähig. Die Umgebung bietet dazu ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Da zudem davon auszugehen ist, dass Fahrzeuge Geschwindigkeiten von 30 km/h im Bereich des Baufeldes und späteren Gewerbestandortes nicht überschreiten, kann die Verletzung oder Tötung adulter Vögel aller Gruppen durch Kollisionen mit (Bau-)Fahrzeugen ausgeschlossen werden. Das Risiko kollisionsbedingter Verluste von Einzelexemplaren übersteigt durch das Vorhaben zudem nicht den Risikobereich, der mit einem Verkehrsweg im Naturraum immer verbunden ist (BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 - 9 A 64.07 - BVerwGE 134, 308 Rn. 56). Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko besteht durch die Planung daher nicht (vgl. BVerwG, Urteile vom 9. Juli 2008 - 9 A 14.07 - BVerwGE 131, 274 Rn. 91 und vom 14. Juli 2011 - 9 A 12.10 - BVerwGE 140, 149 Rn. 99).

Eine Tötung flugunfähiger Jungvögel oder Gelege, die ggf. im Gehölzbestand oder an/in den Gebäuden (insbes. Nr. 4 und 8) ist über den Abriss bzw. die Rodung außerhalb der Hauptbrutzeiten auszuschließen (VAFB1 sowie § 39 BNatSchG). Über die ökologische Begleitung der Abrissmaßnahmen wird auch während möglicher Maßnahmen zur Hauptbrutzeit das Auslösen des Verbotstatbestandes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen (VAFB2).

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 (VAFB3).

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 indirekt festgestellten Brutvögel im Plangebiet durch dessen Lage an bestehendem Gewerbe, Wohnen und Straßen an plötzlich und unregelmäßig

auftretende Störungen gewöhnt sein dürften und entsprechend flexibel reagieren können. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

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 den festgestellten Altnestern von Amsel und Hausrotschwanz an den Gebäuden Nr. 4 und 8 ist das Auslösen des Schädigungsverbotes möglich. Nester der Amsel sind jedoch nach Abschluss der jeweiligen Brutperiode nicht mehr als geschützte Fortpflanzungsstätte zu betrachten (MLUL 2018). Auch für den Hausrotschwanz, der gem. MULU (2018) ein System aus jährlich wechselnden Nestern pflegt, ist die Beeinträchtigung / Beseitigung eines oder gar mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit keine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte an sich. Somit ist über die Bauzeitenregelung (VAFB1) sicherzustellen, dass für die erwarteten Brutvögel das Schädigungsverbot nicht eintritt.

Gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Durch den Abriss sämtlicher Gebäude gehen den erfassten Nischenbrütern mögliche Nistplätze verloren. Auch wenn im räumlichen Zusammenhang andere Gebäude der Umgebung potentiell zur Verfügung stehen und sowohl die Amsel als auch der Hausrotschwanz als häufige Brutvogelarten auftreten, sind dem Vorsorgeprinzip in einem Verhältnis von 1:1 Ersatzkästen für Nischenbrüter in räumlich-funktionalem sowie zeitlichen Zusammenhang anzubringen, um die ökologische Funktion weiterhin zu sichern (AAFB 1). Gleiches gilt für neu erfasste Nester, die während der ökologischen Begleitung der Abrissmaßnahmen (VAFB 2) ggf. festgestellt werden.

11.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

VAFB 1 – Bauzeitenregelung

Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 3 Satz 2 zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sind Gehölzfällungen außerhalb der zulässigen Fällzeiten geplant, ist zuvor eine Befreiung der Verbote des § 39 BNatSchG einzuholen und damit die artenschutzrechtlichen Belange (siehe VAFB 2) zu prüfen.

Auch der Abriss der Gebäudestrukturen und Nebenanlagen hat außerhalb der Hauptbrut-(Vögel) und Aktivitätszeiten (Fledermäuse) zwischen Oktober und Februar zu beginnen, um einen Konflikt mit Fledermäusen oder Brutvögeln sicher ausschließen zu können. Andernfalls sind auch hier im direkten Vorgriff artenschutzrechtliche Belange zu prüfen (siehe VAFB 2).

VAFB 2 – ökologische Baubegleitung

Sollte die Entfernung der Sukzessionsgehölzbestände im Sommerhalbjahr erfolgen müssen, ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. D. h. die Vegetationsflächen sind unmittelbar vor Entfernung auf ein Vorhandensein artenschutzrelevanter Arten oder deren geschützter Lebensstätten zu kontrollieren. Sollte eine aktuelle Besiedlung festgestellt werden, ist der entsprechende Bereich von den Arbeiten vorerst auszusparen und bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten.

Der Abriss der Gebäude ist jahreszeitenunabhängig ökologisch zu begleiten. Sollten bei den Abrissarbeiten besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, so ist die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren und die Tiere ggf. zu bergen. Dazu ist Kontakt mit

regionalen Fledermausexperten aufzunehmen, wie bspw. der Ökologischen Station Borna-Birkenhain. Die besetzten Quartiere sind ohne zeitlichen Verzug (je nach Verfügbarkeit) im Verhältnis 1:1 durch entsprechende Quartierkästen in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu ersetzen.

Bei einem festgestellten Besatz mit Brutvögeln bei Abrissarbeiten während der Brutzeit ist der entsprechende Bereich von den Arbeiten vorerst auszusparen und bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten. Sollten weitere Nischenbrüter als die bisher bekannten Nester in Gebäude 4 und 8 festgestellt werden, ist gem. den Festlegungen der Maßnahme AAFB1 ebenfalls Ersatz dafür zu leisten.

VAFB 3 – 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 (Handflächenregel!)
- 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-gebaeuden-31536.html>) zu finden.

Einfache Vogelsilhouettenaufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet.

11.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

AAFB 1 – Ersatzkästen für Brutvögel

Entsprechend des festgestellten Besatzes der Gebäude Nr. 4 und 8 sind insgesamt im Verhältnis 1:1 vier Nischenbrüterkästen in räumlich-funktionalem Zusammenhang und zeitlich vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode (sowie je nach Verfügbarkeit) anzubringen. Die Kästen sollten in ausreichender Höhe zum Schutz vor Prädatoren sowie möglichst in Südostausrichtung an umgebenden, dafür geeigneten Strukturen (Gebäude, Gehölze, andere Siedlungsbauten) angebracht werden. Kommunal verfügbar, unweit und geeignet erscheinen dabei bspw. das Gebäude des Jugendhauses südwestlich des Plangebietes sowie die Gehölze des sog. Hochzeitsgartens westlich des Plangebietes.

Sollten während der ökologischen Begleitung (VAFB 2) weitere Niststätten erfasst werden, ist auch hier entsprechend Nest und Brutart (Höhle-/Nische) ein Ersatzkasten nach den gleichen Anforderungen herzurichten.

12 Flächenbilanz

Tab. 10 geplante Flächennutzung

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil am Gesamtgebiet in %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	12.478 m²	78,2 %
davon bebaubare Fläche	9.982 m ²	62,5 %
davon nicht bebaubare Fläche	2.496 m ²	15,7 %
Grünflächen	1.940 m²	12,1 %
Straßenverkehrsfläche	1.025 m²	6,4 %
Davon mit besonderer Zweckbestimmung		
Flächen für die Wasserwirtschaft	533 m²	3,3 %
Summe	15.976 m²	100,0 %

13 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich

Zschortau, 11.06.2025

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. 2023 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2416)

BImSchG (2024): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

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.

EEG (2025): Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 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 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. 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 durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522).

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.

VwVS ächsBO (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/Konzepte/Literatur

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007): Das integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung, Dezember 2007.

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

Regionalplan Leipzig-Westachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

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

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Potsdam.

MLUL (2018): Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011. 2. Oktober 2018

Internetseiten

LFULG (2023 A): Datenportal iDA (Schutzgutdaten),
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

GWN Viewer (Wasserdargebot und Grundwasserneubildung)
<https://www.visdat.de/gwn-sachsen/mapview>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

LFULG (2023 B): Arbeitshilfen Artenschutz. <https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-20609.html>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

Gutachten

BEYER UMWELT CONSULT: Sanierungsuntersuchung Ehemalige Sachsenpelz GmbH Naunhof, Alte Beuchaer Straße 9 in 04683 Naunhof: Teil IV – Sanierungskonzept; überarbeitete Fassung vom 09.04.2026