

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Naunhof
Markt 1
04683 Naunhof**



Projekt:

**6. Änderung des Bebauungsplans
„Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“**

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

Dezember 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B.Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

25-137

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	3
2 Verfahren.....	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Planungsverfahren	4
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	5
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....	7
5 Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landes- und Regionalplanung	7
5.2 Flächennutzungsplan.....	7
6 Geplante Änderungen.....	8
6.1 zeichnerische Änderungen	8
7 Erschließung	8
8 Naturschutz und Landschaftspflege	8
9 Artenschutz	9
10 Hinweise	9
Quellenverzeichnis.....	10

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans ..	5

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof.....	6
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan – Baufenster im WA 3 (unmaßstäblich).....	8
Abb. 3: Darstellung der 6. Änderung – Baufenster im WA 3 (unmaßstäblich)	8

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Naunhof auf dem Gebiet des ehemaligen Betriebsgeländes des Beton- und Kieswerks Naunhof. Der Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ wurde am 09.06.2000 genehmigt und bot Naunhof die Chance, eine Altindustriefläche zu revitalisieren und langfristig in die Stadtentwicklung zu integrieren. Gleichzeitig sollte über eine verträglichere Nachnutzung, der durch jahrelange industrielle Nutzung bestehende schwerwiegende Eingriff in Natur und Landschaft erheblich gemindert werden. Bisher wurden vier Änderungsverfahren beispielsweise zur Reduzierung der baulichen Dichte, zur Integration einer Kita, zur Änderung der Zulässigkeiten und zur Anpassung der Erschließung durchgeführt. Das grundsätzliche Plan- und Erschließungskonzept blieb dabei jeweils unverändert.

Nachdem die Erschließung des Gebiets weitgehend abgeschlossen ist und Teile des Plangebiets bereits bebaut sind oder sich in Bau befinden, wurden mit der 2024 durchgeführten 5. Änderung die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch in den Bereichen WA 1 und WA 5 geschaffen.

Im Bereich der festgesetzten Wohngebietsflächen WA 3 hat sich im Zuge der fortschreitenden Entwicklung herausgestellt, dass die im Bereich der Flurstücke 431/191 und 431/192 aktuell festgesetzten Baugrenzen die Bebaubarkeit der gebildeten Grundstücke erheblich einschränken. Mit der vorliegenden 6. Änderung soll unter Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine moderate Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen, um eine flexible Anordnung der zu errichtenden Gebäude auf den betroffenen Grundstücken zu ermöglichen. Im Sinne einer schlüssigen städtebaulichen Planung erfolgt zudem ebenfalls eine gleichartige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 431/193.

Eine Erläuterung und zeichnerische Darstellung sowie eine Begründung für die Änderung erfolgt im Kapitel „Geplante Änderungen“. Weitere zeichnerische Änderungen und textliche Änderungen werden nicht vorgenommen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c 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.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der für die 5. Änderung verwendete, digitale Katasterauszug der Stadt Naunhof, Gemarkung Naunhof (Stand Januar 2024, bereitgestellt durch Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, GeoSN).

2.2 Planungsverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (Rixner/Biedermann/Steger, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Naunhof innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Flächen wurden in der Vergangenheit industriell und gewerblich als Beton- und Kieswerk genutzt, nach Stilllegung erfolgte die Umgestaltung des Areals als Wohn- und Gewerbestandort. Die dem Plankonzept zugrundeliegende Erschließung ist inzwischen hergestellt, in wesentlichen Teilbereichen der festgesetzten Wohngebiete ist eine Bebauung bereits erfolgt.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 bei weniger als 20.000 Quadratmetern, es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Regelungen der Absätze 1 bis 3 zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans. Mit der vorliegenden Änderung werden dabei auf Basis der vorhandenen Zulässigkeiten in einem Teilbereich 2 Baufenster in ihrer Ausformung angepasst, eine Änderung in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung findet nicht statt.

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.

Eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden hat zuletzt im Rahmen der 5. Änderung stattgefunden. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Änderung ist eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden nicht erforderlich, da eine Betroffenheit offensichtlich nicht besteht.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	
2. Billigungs- und Beteiligungsbeschluss zum Entwurf		
3. Öffentliche Beteiligung des Entwurfs	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat 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 Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 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.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Naunhof im Landkreis Leipzig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Naunhof, zwischen der dort westlich verlaufenden Bahnstrecke Borsdorf – Coswig und dem östlich angrenzenden Grillensee auf dem Gelände des ehemaligen Beton- und Kieswerkes. Die 6. Änderung umfasst dabei einen kleinen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sowie den Teil einer privaten Grünfläche.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 431/191, 431/192 und 431/193 der Gemarkung Naunhof, auf einer Fläche von ca. 0,25 ha.

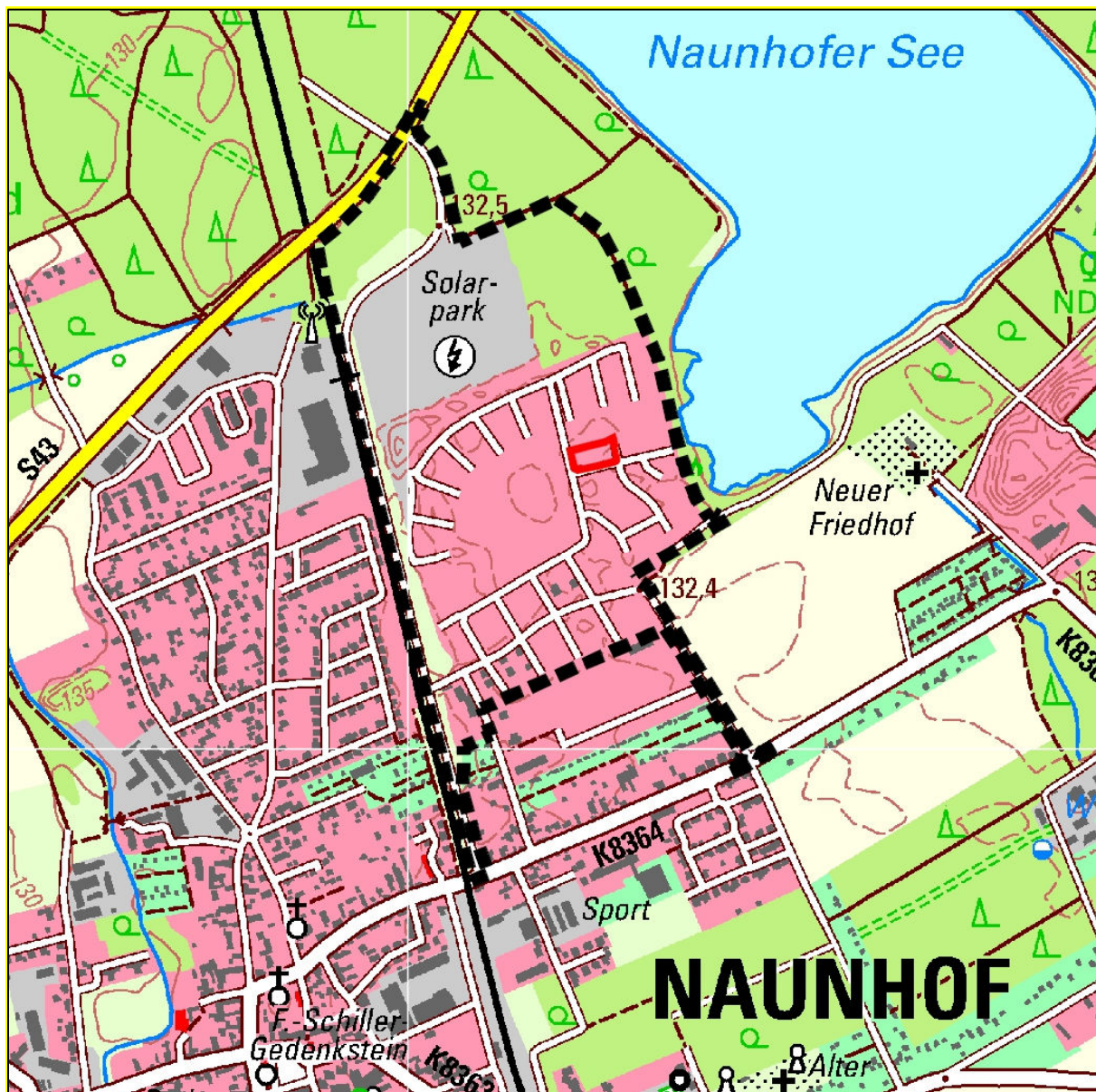




Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof
(aus RAPIS 2024, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung

 räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

4 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ mit Stand der 5. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 38,6 Hektar im Norden der Stadt Naunhof zwischen Straße des 9. November und Grillensee.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungen befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten, Schutzobjekte des Naturschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Allerdings befindet sich das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A der Grundwasserfassung Naunhof I und II. Die zum Schutz des Grundwassers im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Belange der Landes- und Regionalplanung werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein (genehmigt 27.06.2006, bekannt gemacht und damit wirksam 14.07.2006) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Da mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen der festgesetzten Nutzungen und Baugebiete erfolgt, die nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen, ist der Bebauungsplan auch mit dem Stand der 6. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

6 Geplante Änderungen

Gegenüber der derzeit rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

6.1 zeichnerische Änderungen

1. Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan – Baufenster im WA 3 (unmaßstäblich)



Abb. 3: Darstellung der 6. Änderung – Baufenster im WA 3 (unmaßstäblich)

Die Anpassung erfolgt für eine Teilfläche innerhalb des WA 3. Im Bereich der Flurstücke 431/191, 431/192 und 431/193 erfolgt die moderate Erweiterung der aktuell festgesetzten, rechteckigen Baufenster in nördliche Richtung. Damit kann die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern besser gewährleistet werden, eine flexible Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken ist möglich. Zur Festlegung der nördlichen Grenze wird dabei auf die Abgrenzung des östlich angrenzenden Baufensters auf den Flurstücken 431/194 und 431/195 abgestellt, so dass mit der Änderung alle drei Baufenster etwa die gleichen Abmessungen aufweisen.

7 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

9 Artenschutz

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich kann aufgrund des derzeitigen Zustands als Baufeld und des anhaltenden Baubetriebs ausgeschlossen werden.

Es gelten weiterhin die Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 5. Änderung.

10 Hinweise

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Büro Knoblich GmbH

Zschepplin, 02.12.2025

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

Planungen/Konzepte/Literatur/Internet

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

Rixner, F., R. Biedermann und S Steger (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

RAPIS (2025): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 01.12.2025.