

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Naunhof
Markt 1
04683 Naunhof**



Projekt:

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

Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Erstellt:

Mai 2025

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dr. Stefanie Kewitz-Hempel

Projekt-Nr.

23-155

geprüft:



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Methodik.....	4
2 Allgemeine UVP- Vorprüfung	4
2.1 Merkmale des Vorhabens.....	4
2.1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens	4
2.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	5
2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	5
2.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie von Abwässern	7
2.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	8
2.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	9
2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.....	10
2.2 Standort des Vorhabens.....	10
2.2.1 Nutzungskriterien	10
2.2.2 Qualitätskriterien	11
2.2.3 Schutzkriterien	12
2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	14
3 Zusammenfassung der UVP- Vorprüfung	19
Quellenverzeichnis	20

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Naunhof östlich der Großsteinberger Straße inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 739/6 in der Gemarkung Naunhof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5.809 m². Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Firma PENNY als Vorhabenträger, den bereits bestehenden PENNY-Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche zu erweitern. Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Discounter der Firma PENNY. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich der derzeitige Parkplatz. Die Flächen sind mit Betonsteinpflaster größtenteils versiegelt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Hecke, an der westlichen und südwestlichen Plangeietsgrenze befinden sich Grünstreifen (an der südlichen Grenze mit einzelnen Bäumen). Die Gebäudeform des Bestandsgebäudes bestimmt sich aus einem eingeschossigen Gebäude, was einer typischen Architektur eines Lebensmittelmarktes aus den 1990er Jahren entspricht. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt und daher bereits stark anthropogen vorbelastet.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² vorgesehen. Die Zufahrt befindet sich westlich der Plangebietsfläche an der Großsteinberger Straße. Über diese Zufahrt ist auch die Anlieferung vorgesehen. Eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgt durch die bereits vorhandenen Grünflächen und die Anpflanzung von Büschen zwischen den Stellflächen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,85 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine GRZ von 0,85 entspricht der bereits bestehenden Versiegelung. Bezüglich der festgesetzten GRZ in Höhe von 0,85 wurde das nach § 17 BauNVO maximal zulässige Maß gewählt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen zweckentsprechende Neubauten und die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen. Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß Anlage 1 18.8 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2024) ist für den Bau von Einzelhandelsbetrieben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Entsprechend § 7 Abs. 1 UVPG prüft die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG aufgeführten Kriterien die UVP-Pflicht für dieses Vorhaben. Der Vorhabenträger hat dazu geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG an die Behörde zu übermitteln.

1.3 Methodik

Die Vorprüfung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten.

Die methodische Vorgehensweise der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls orientiert sich an Anlage 2 und 3 UVPg und Formblatt U3 der Umwelterklärung für die Vorprüfung, herausgegeben vom Eisenbahnbundesamt (EBA 2020).

2 Allgemeine UVP- Vorprüfung

Die allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erfolgt anhand der nachfolgenden Tabellen (Kap. 2.1 bis 2.3) gemäß den Anlagen 2 und 3 des UVPg.

2.1 Merkmale des Vorhabens

2.1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Geschätzte Flächeninanspruchnahme in m ²	maximale überbaubare Fläche: 4.647 m ²
Geschätzter Umfang der Neuversiegelung in m ²	Maximal zusätzlich versiegelbare Fläche im Vergleich zum Istzustand: 332 m ²
Anzahl, Größe und Höhe der Gebäude	1 Gebäude maximale Gebäudehöhe: 8,5 m
Geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m ³	derzeit nicht genau bestimmbar
Produktionsmengen, Kapazität, Stoffdurchsatz	Zulässige Gesamtverkaufsfläche: 1.000 m ²
Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen	<u>Bauphase</u> : zusätzliche Fahrten (Anlieferung Baumaterial, Befahrung durch Baumaschinen, Mehraufkommen pro Tag derzeit nicht genau bestimmbar)
Art und Umfang der eingesetzten Energie	<u>Bauphase</u> : geringe Mengen Diesel/ Benzin für Baufahrzeuge <u>Betriebsphase</u> : Strom, Wasser, Wärme für Lebensmittelmarkt
Sonstige Angaben	entfällt

2.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Bestehende Vorhaben oder Tätigkeiten	Keine weiteren, bestehenden Vorhaben bekannt
Zugelassene Vorhaben oder Tätigkeiten	Keine weiteren zugelassenen Vorhaben bekannt.

2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Änderung an oberirdischen Gewässern oder Verlegung von Gewässern Flächen-, Volumen-, Qualitätsveränderungen	entfällt
Einleitung in Oberflächengewässer	entfällt
Entnahme aus Oberflächengewässern	entfällt
Grundwasserentnahme	entfällt
Inanspruchnahme des Bodens durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag, -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen	Auf der neu versiegelbaren Fläche von maximal 332 m² gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speicherfunktionen, Lebensraumfunktion) dauerhaft verloren. Jedoch ist der gesamte Geltungsbereich bereits stark anthropogen überprägt. Der Boden im Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Die Auswirkungen werden daher als sehr geringfügig eingeschätzt aufgrund der geringen Neuversiegelung. <u>Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:</u> Die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens sind 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.

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Veränderung von Flora, Fauna, Biotopen	Durch die geplanten Baumaßnahmen wird in sehr geringwertige Biotope / floristische Bestände eingegriffen. Lediglich Jungbäume befinden sich an den Rändern des Plangebiets sowie eine Hecke. Das gesamte Plangebiet weist im Bestand keine höherwertigen Biotoptypen auf. Faunistische Vorkommensnachweise konnten bei der Vor-Ort-Begehung für ubiquitär freibrütende Vögel erbracht werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Pflanzung von Sträuchern auf den Außenflächen (bisher Grünflächen) neue Lebensräume entstehen und damit neue Lebensstätten für Tiere geschaffen werden (vgl. Kap. Artenschutzrechtliche Einschätzung in der Begründung, BÜRO KNOBLICH 2024). Des Weiteren sind um das Plangebiet herum viele Gärten, sodass eine Abwanderung der Brutvögel in benachbarte Gärten möglich ist.
Veränderung des Landschaftsbildes	Da es sich um ein Bauvorhaben im Innenbereich einer Stadt handelt, ist das Ortsbild anstelle des Landschaftsbildes zu betrachten und zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich innerhalb der Stadt Naunhof. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nur der zu vergrößernde PENNY-Discounter. Das Gelände gilt als anthropogen überprägt und somit stark beeinträchtigt. Die sich aktuell darstellende Fläche bietet derzeit keine optische Aufwertung für das Ortsbild. Baubedingt entstehen temporär geringfügige Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Baustelle an sich (Einfahrtbereich, Baustellenfahrzeuge, Lagerung von Baumaterialien, etc.). Durch die Planung wird eine Verbesserung des Ortsbildes durch eine höhere architektonisch-städtebauliche Qualität erzielt. Anlagenbedingt erfolgt durch die Vergrößerung eines Gebäudes eine Neubelebung des Ortsbildes innerhalb der Fläche durch die Erweiterung der Nutzung. Die im B-Plan festgesetzte maximale Höhe für den Neubau des Lebensmittelmarktes liegt bei 8,5 m (OK). Werbeanlagen sind an der Leistungsstätte zulässig. Die Erweiterung führt zu keiner höheren Bauweise des vorhandenen Lebensmittelmarktes.
Art und Menge des Wasserverbrauchs	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung (über öffentliche Wasserversorgung) in branchenüblichen Mengen.

2.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie von Abwässern

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Art, Menge und Beschaffenheit der Abfälle	<u>Baubedingt:</u> Bauabfälle (Bauschutt, Boden, Steine u.a.). <u>Betriebsbedingt:</u> Rest-/Hausmüll, Altpapier, Verpackungen, Altglas, Bioabfall in branchenüblichen Mengen; ausnahmsweise Sondermüll (Kleinelektronikschrott) oder Sperrmüll in geringen Mengen.
Art, Menge und Beschaffenheit der Abwässer	<u>Betriebsbedingt:</u> Schmutzwasser in branchenüblichen Mengen, Niederschlagswasser (Versickerung auf Grünflächen im Plangebiet oder Abführung über öffentliche Mischwasserleitungen)
Klassifizierung der Abfälle gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz	<u>Baubedingt:</u> Es fallen Abfälle zur Verwertung und ggf. auch geringe Mengen von Abfällen zur Beseitigung (Sondermüll) gem. § 3 Abs. 1 KrWG an. <u>Betriebsbedingt:</u> Es fallen i.d.R. nur Abfälle an, die dem Recycling bzw. einer stofflichen oder energetischen Verwertung (z.B. in Müllverbrennungsanlagen) zugeführt werden können.
Klassifizierung der Abwässer nach WHG	Schmutzwasser nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG
Art der vorgesehenen Entsorgung	Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH.

2.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau zu den voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffen
Emissionen und Stoffeinträge in • Luft, • Boden, • Gewässer, • Grundwasser jeweils differenziert nach fester, flüssiger und gasförmiger Form und jeweils Art und Menge	<u>Luft:</u> Bau- und betriebsbedingt kommt es zu kleinräumigen Schadstoff- und Staubemissionen durch Verkehr in die Luft. Relevante Mengen, mit nachteiligen Auswirkungen auf Lufthygiene oder gar Lokalklima sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Luft durch den Betrieb des Einzelhandelsbetriebes, beispielsweise durch Klimaanlage (Gaskühler) sind nicht zu erwarten. Anlagenbedingt ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Einwirkungen auf Luft und Klima, da es sich im Plangebiet bereits um versiegelte oder stark verdichtete Flächen mit einer vorangegangenen Nutzung qualitativ ähnlicher Emissionen handelt. <u>Boden / Grundwasser:</u> Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser während der Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingt sind Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser entsprechend abgeführt wird (Versickerung auf Grünflächen im Plangebiet oder Abführung über öffentliche Mischwasserleitungen). <u>Gewässer:</u> Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden somit nicht berührt.
Art und Umfang der Emissionen von • Lärm • Erschütterungen (Sprengungen) • Licht • Gerüche • Elektromagnetische Felder • (Ab)Wärme • Klimarelevante Gase	<u>Baubedingt:</u> Es kommt zu zeitlich begrenzten Schall-, Staub-, Schadstoff- und ggf. Lichtemissionen und Erschütterungen durch den Baubetrieb. Hierfür können kurzzeitig Beeinträchtigungen ansiedelnder Arten entstehen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Es wurde eine schalltechnische Untersuchung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm erarbeitet (GRANER INGENIEURE GMBH, 2024). Als relevante Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes wurden die angrenzenden schutzbedürftigen Bebauungen (Wohngrundstücke) bestimmt. Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung konnte festgestellt werden, dass beim geplanten Betrieb der Gesamt-Anlagen Parkierungsvorgänge der Kunden zu Überschreitungen an den nördlich und südlich gelegenen Immissionspunkten im angrenzenden Wohngebiet führen. Aus diesem Grund ist an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der geplanten Stellflächen jeweils eine Schallschutzwand notwendig. Mit einer Zunahme der Lichtemissionen ist nicht zu rechnen, da die Anlieferungen sowie der Kundenverkehr weiterhin zu den bereits bestehenden Öffnungszeiten des Marktes geschehen. Es entstehen keine elektromagnetischen Felder oder klimarelevante Gase. Abwärme entsteht durch die Lüftungs- und Klimaanlage für die verschiedenen Einrichtungen innerhalb des Betriebsgebäudes. Diese wirkt sich jedoch nur lokal begrenzt aus.

2.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Abriss, Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Art und Umfang der Lagerung, des Umgangs, der Produktion, der Nutzung oder der Beförderung von - gefährlichen Stoffen im Sinne der CLP-Verordnung, - wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes oder, - Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktive Stoffe	entfällt
Betriebsbereiche oder Stoffe nach Art und Menge des Vorhabens, die den Vorschriften der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen	entfällt
Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der StörfallV, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Angaben zu: - Eintrittswahrscheinlichkeit eines Störfalls im Sinne von § 2 Nr. 7 StörfallV - Möglichkeit, dass sich durch das Vorhaben die Eintrittswahrscheinlichkeit des Störfalls erhöht - Verschlimmerung der Folgen eines Störfalls durch das Vorhaben	Es sind keine Betriebsbereiche bzw. Störfall-Betriebe i.S.d. § 2 StörfallV und § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet zulässig. Es ist keine relevante Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der StörfallV gegeben.
Sonstige Angaben zu Risiken von Störfällen Unfällen und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	entfällt

2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

	Überschlägige Angaben hinsichtlich Bau-/ Betriebsphase und nach Abriss, Nutzungsaufgabe bzw. Rückbau
Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Durch ggf. vom Verkehr (Bau- und Betriebsphase) verursachte geringfügige Luftverunreinigung, sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung an diesem Standort (bestehendem Betrieb Einkaufsmärkte) und unter Einhaltung geltender Bestimmungen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

2.2 Standort des Vorhabens

2.2.1 Nutzungskriterien

Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

	Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit gegeben?)
Nutzung als Fläche für Siedlung: - Baunutzungskategorie nach BauNVO, - Tatsächliche Art und Intensität der Wohnnutzung	entfällt
Öffentliche Nutzungen: Empfindliche Nutzungen wie z.B. Krankenhäuser, Altersheime, Schulen, Kindergärten, Kursgebiete usw.	entfällt
Nutzung als Fläche für Erholung: Bereich mit besonderer Bedeutung für Erholung/ Fremdenverkehr	entfällt
Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen: Flächen mit besonderer Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft oder die Fischerei	entfällt
Nutzung für Ver- und Entsorgung, z.B.: - Altlasten, Altablagerungen, Deponien - Rohrleitungen und sonstige Leitungsanlagen - Energieerzeugungsanlagen - Gebiete für den Rohstoffabbau	Der bestehende PENNY-Discounter ist bereits an das Telekommunikationsnetz (Telekom Deutschland GmbH), das Stromnetz (Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH), und die Gasversorgung (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH) angeschlossen. Des Weiteren besteht bereits ein Anschluss an die Trink- und Schmutzwasserversorgung. Auf der Höhe der Großsteinberger Straße 24-28 an der Grenze der Flurstücke 740/1, 751/1, 751/3 und 751/4 der Gemarkung Naunhof befindet sich ein Hydrant. Es sind keine weiteren Leitungsanlagen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

	Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit gegeben?)
Nutzung für den Verkehr: • Straßenverkehrsflächen • Schienenverkehrsflächen • Flugverkehrsflächen • Wasserstraßen	Die Parkplatznutzung wird während der Bauphase nicht möglich sein.
Sonstige wirtschaftliche Nutzungen: Sind in der Umgebung der Anlage andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Gebiet vorhanden?	entfällt
Welche Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?	Es sind Vorbelastungen in Form des bereits bestehenden PENNY-Discounters vorhanden.
Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?	entfällt
Sonstige Nutzungskriterien	entfällt

2.2.2 Qualitätskriterien

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum) des Gebietes, Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens

	Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit gegeben?)
Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere	Die meisten vorhandenen Biotope im Plangebiet haben eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Ein Großteil der Fläche im Plangebiet ist versiegelt. Das Bestandgebäude auf der Planfläche weist keine Strukturen an Dach und Fassade auf, die von ubiquitären freibrütenden Vogelarten als möglichen Brutplatz in Betracht gezogen werden oder als Winterquartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten. Durch Neupflanzungen wird das Niststättenangebot im Plangebiet und seinem Umfeld innerhalb der Stadt Naunhof erhalten.
Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt	Die anthropogen stark überprägten Böden im Plangebiet weisen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt auf.
Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	nicht vorhanden
Natürliche Überschwemmungsgebiete	nicht vorhanden
Bedeutsame Grundwasservorkommen	Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Innerhalb der Schutzzone sind die Vorgaben der „Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II“ (TWSG-Verordnung, 2001) sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 zu

	Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit gegeben?)
	beachten.
Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	nicht vorhanden
Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	nicht vorhanden
Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet i.S.d. §§ 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. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.
Gebiete, die eines besonderen Schutzes gem. § 49 BImSchG i.V.m. Landesrecht unterliegen	nicht vorhanden

2.2.3 Schutzkriterien

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

		Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang
2.2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz,	nicht vorhanden
2.2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Ziff. 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden
2.2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 Bundesnaturschutzgesetz, soweit nicht bereits von Ziff. 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden
2.2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetz,	nicht vorhanden
2.2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz,	nicht vorhanden
2.2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz,	Die Hecke und 4 Bäume, die gerodet werden, sind laut „Satzung zur Erhaltung, Pflege und Neuanlage des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Naunhof (Baumschutzsatzung)“ geschützt. Es erfolgen Ausgleichspflanzungen (siehe Kap.10.3 in der Begründung, BÜRO KNOBLICH 2024).
2.2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht vorhanden

		Überschlägige Darstellung der Betroffenheit nach Art und Umfang
2.2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht vorhanden
2.2.3.9	Gebiete, in denen die in den Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht bekannt
2.2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Stadt Naunhof dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die Ziele des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG werden durch die verhältnismäßig kleinflächige Erweiterung der Gesamtfläche nicht negativ beeinflusst.
2.2.3.11	in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Denkmäler (DENKMALKARTE SACHSENS 2024).

2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes
Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit Relevante Auswirkungen sind hier insbesondere durch Folgendes zu erwarten: • Geruchsstoffe (Beurteilung nach 5.4.7.1, Tab. 10 und Abb. 1 TA Luft bzw. den Immissionswerten der GIRL), • Staub und gasförmige Immissionen (Beurteilung nach TA Luft), • Geräusche (Beurteilung nach TA Lärm), • Unfallrisiko • Widersprüche zu raumordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zielen und Maßnahmen	Emissionen von Geruchsstoffen können durch die geplanten Einrichtungen wie Leergutannahmestelle, Frischetheken und der zugehörigen Abluftanlagen entstehen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um erhebliche oder gar schädliche Geruchsstoffe. Staub und gasförmige Immissionen sind lediglich durch die geringfügige Zunahme von Kraftfahrverkehr zu erwarten. Es kann hierbei jedoch nicht von einer signifikanten Erhöhung der bereits bestehenden Einwirkungen auf die um das Plangebiet befindlichen Wohngebäude ausgegangen werden, da die Größe des PENNYs nur um 180 m² zunimmt. In den Lebensmittelmarkt werden verschiedene Beleuchtungen eingebaut. Neben einer Ausleuchtung der Innenräume werden insbesondere im Außenbereich zusätzliche Laternen und Strahler installiert, die den Kunden, Mitarbeitern und Zulieferern die Nutzung bei Dunkelheit erleichtern. Für die Werbeanlagen sind hierzu Festsetzungen getroffen um eine Störung von Menschen, insbesondere der umliegenden Wohnbebauung, zu verringern. Eine Beleuchtung der Parkplatzfläche ist ausschließlich in den Abendstunden und nur während der regulären Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes vorgesehen. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen wie Straßenlaternen besonders entlang der Großsteinberger Straße sowie vorhergehender Beleuchtungen durch das bereits bestehende Gewerbe innerhalb des Plangebietes sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch eine Beleuchtung des Lebensmittelmarktes und dessen Parkplatzflächen zu vernachlässigen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm erarbeitet (GRANER INGENIEURE GMBH, 2024). Als relevante Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes wurden die angrenzenden schutzbedürftigen Bebauungen (Wohngrundstücke) bestimmt. Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung konnte festgestellt werden, dass beim geplanten Betrieb der Gesamt-Anlagen unter bestimmten Bedingungen Parkierungsvorgänge der Kunden zu Überschreitungen an den nördlich und südlich gelegenen Immissionspunkten im angrenzenden Wohngebiet führen. Aus diesem Grund wären gemäß Gutachten an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der geplanten Stellflächen jeweils Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da mit der vorliegenden Planung keine Zulassung eines Einzelvorhabens erfolgt und die konkrete Ausgestaltung der Frei- und Lieferflächen sowie die Anordnung der technischen Anlagen nicht abschließend feststeht, ist eine Festsetzung konkreter Maßnahmen zum Schallschutz aktuell nicht sinnvoll. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen zum Schutz der umliegenden Nutzungen hat bezogen auf das konkrete Einzelvorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes
Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit Relevante Auswirkungen sind hier insbesondere durch Folgendes zu erwarten: • Geräusche (Beurteilung nach TA Lärm), • Unfallrisiko • Widersprüche zu raumordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zielen und Maßnahmen	Zum Unfallrisiko können keine fundierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dieses durch das Bauvorhaben erhöht. Es entsteht ein Parkplatz ohne Durchfahrtsverkehr wodurch davon auszugehen ist, dass hier gem. StVO in Schrittempo gefahren wird. Des Weiteren erfolgt eine bessere Aufteilung der Fahrgassen und Stellplätze und es wird mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Die für Besucher erreichbaren Flächen des Verbrauchermarktes sollten möglichst barrierefrei gestaltet werden. Die Fläche des Plangebietes ist gem. dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein vom 14.07.2006 (RAPIS 2024) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die mit der vorliegenden Planung festgesetzte Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch das Vorhaben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume Relevante Auswirkungen sind hier insbesondere durch Folgendes zu erwarten: • Verlust, Zerschneidung oder Entwertung wertvoller Lebensräume, • Beeinträchtigung schutzrelevanter Tier- und Pflanzenbestände durch auftretende Immissionen, z.B. stoffliche Immissionen, Geräusche	Konkrete Nachweise geschützter Arten bzw. besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Plangebiet nicht erbracht. Jedoch konnten bei einer Vor-Ort Begehung im Januar 2024 Haussperlinge in einer Hecke im Plangebiet beobachtet werden, daher kann davon ausgegangen werden, dass diese auch die Hecke zum Brüten nutzen. Diese Hecke wird während der Baumaßnahmen entfernt. Das bereits bestehende Gebäude im Plangebiet weist keine geeigneten Gebäudestrukturen auf, die von Vögeln oder Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Durch die Maßnahmen zur Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern werden die wegfallenden Bruthabitate (Hecke) für ubiquitäre Brutvögel ersetzt. Des Weiteren umgeben das Plangebiet viele Gärten, sodass ein Abwandern in diese möglich ist. Im Rahmen der Kompensation werden auch im Stadtgebiet Naunhof neue Bäume gepflanzt (siehe Kap.10.3 in der Begründung, BÜRO KNOBLICH 2024). Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch das Vorhaben. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.
--	---

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes
Schutzgut Boden und Wasser relevante Auswirkungen sind hier insbesondere durch Folgendes zu erwarten: • Nachhaltige Veränderungen der Hydrologie, Wasserbeschaffenheit und Gewässerökologie, • Flächenversiegelung • Beeinträchtigung schutzrelevanter Gebiete, wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete durch auftretende Stoffeinträge	Bei Umsetzung des Vorhabens wird potentiell verhältnismäßig geringfügig mehr Boden neu versiegelt bzw. überbaut (max. 332 m²), da der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt oder befestigt ist. Der Boden ist stark anthropogen überprägt. Es findet somit keine Beeinträchtigung wertvoller Böden oder von Böden mit natürlichem Aufbau statt. Auf dieser Fläche gehen damit auch keine oder nur in sehr geringem Umfang Oberboden und Bodenfunktionen (Speicher-, Puffer-, Filter-, Lebensraumfunktion) verloren. Es sind keine Oberflächengewässer (durch Niederschlagswasserabführung) betroffen. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Stoffeinträge sind aber nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Dach- und Verkehrsflächen in den Mischwasserkanal der Stadt abgeleitet wird. Auf den schon vorhandenen Grünflächen bleiben die allgemeinen Bodenfunktionen erhalten und das Niederschlagswasser kann versickern. Während des Baubetriebs werden Schutzmaßnahmen nach allgemeinen, technischen Standards v.a. ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen (Kraftstoffe, Öle) beachtet. Insgesamt kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.
Schutzgut Luft (Klima) Relevante Auswirkungen sind hier insbesondere durch Folgendes zu erwarten: • Überschreitung von Grenz- und Richtwerten (Stickstoffeinträge, Feinstaubbelastung, Abwärme)	Es kommt zu geringfügigen Staub- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr (Baubetrieb, Kundenverkehr, Warenanlieferung). Die baubedingten Emissionen wirken nur temporär für die Bauzeit. Die betriebsbedingten Emissionen können als nicht erheblich (höher) betrachtet werden, da sich das Plangebiet innerhalb städtischer Strukturen befindet sowie der bereits bestehende PENNY-Discounter als Emittent wirkt. Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung an Verkehrsemissionen (Großsteinberger Straße) sind Überschreitungen von Grenz-/Richtwerten mit hinreichender Sicherheit nicht zu erwarten. Dies trifft ebenfalls auf die Einrichtungen mit Abwärme der geplanten Gebäude zu (Geschirrspülmaschine, Lüftungsanlage, Frischetheke und Bäckereien). Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch das Vorhaben.

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes
Schutzgut Landschaft • nachhaltige und schwere Eingriffe in das Landschaftsbild • Veränderungen des Charakters der Landschaft insbesondere durch das Bauwerk, die Farb- und Materialwahl der Baustoffe usw.	Das Plangebiet liegt in einem Wohnsiedlungsbereich in der Stadt Naunhof. Durch die geplante Ausweisung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet sind abweichende Bauweisen möglich, die im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt sind. So ist eine Länge des Baukörpers von über 50 m zulässig bei Einhaltung der Abstandsfläche gemäß § 6 SächsBO. Für den Lebensmittelmarkt ist als maximale Gebäudehöhe (OK) 8,5 m festgesetzt. Werbeanlagen sind an der Leistungsstätte zulässig. Hierbei ist jedoch keine Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung zulässig. Bei der Dachform gibt es keine Festlegung. Diese ist daher frei wählbar. Es entstehen während der Bauphase Gehölzverluste, die allerdings im ähnlichen Maße nachgepflanzt werden. Dazu gab es Vorabstimmungen mit der Stadt Naunhof. Die Ersatzpflanzungen belaufen sich auf eine Hecke von 20 m Länge und 3 m Breite sowie 6 Bäume die im Stadtgebiet Naunhof verteilt sind (siehe Kap. 10.3 Begründung Büro Knoblich). Durch die Lage und die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, sowie durch die Maßnahmen zum Ausgleich (Gehölzpflanzungen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortbildes zu befürchten.
Schutzgut Sach- und Kulturgüter Beeinträchtigung wertvoller Schutzgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Kultur- oder Sachgüter. Innerhalb der umliegenden und angrenzenden Bebauung sind ebenso keine Baudenkmäler verzeichnet. Durch die geplanten Maßnahmen ergeben sich weder in der Bau- noch in der Betriebsphase Beeinträchtigungen. Treten bei den Baumaßnahmen Funde zu Tage bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

3 Zusammenfassung der UVP- Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben Bebauungsplan „Einzelhandel an der Großsteinberger Straße“ wurde gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2024) durchgeführt. Diese wurde anhand der Kriterien der Anlagen 2 und 3 zum UVPG durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als geeignet angesehen. Zur Beurteilung der UVP-Pflicht wurde für die geplanten Maßnahmen ein Prüfschema für Einzelfalluntersuchungen in tabellarischer Form erstellt. In diesem Prüfungsschritt wurden die möglicherweise betroffenen Schutzgüter dargestellt und deren Betroffenheit durch die Maßnahmen bewertet.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, den 08.05.2025

Quellenverzeichnis

BÜRO KNOBLICH (2024): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bauvorhaben „Einzelhandel an der Großsteinberger Straße“. Stand September 2024.

DENKMALKARTE SACHSENS (2024): Interaktive Karte, im Internet unter: https://denkmal-liste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalkarte_Sachsen.aspx, zuletzt abgerufen am 19.08.2024.

EBA – EISENBAHN-BUNDESAMT (2020): Anhang II - Formblatt U3 Umwelterklärung für die Vorprüfung gemäß § 7 UVPG oder gemäß § 9 i.V.m § 7 UVPG sowie zur Notwendigkeit sonstiger umweltfachlicher Unterlagen, im Internet unter: https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/PF/LFAntragsunterlagen/Anhang_II/Formblaetter/51_II_4_03_Formblatt_U3.html?nn=1525042, zuletzt abgerufen am 19.05.2021.

GRANER INGENIEURE GMBH, 2024: Schallimmissionsprognose nach TA Lärm (Anlage 3).

RAPIS (2024): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/> letzter Aufruf am 23.07.2023.

UVPG (2024): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 13 G. v. 08.05.2024.