

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Naunhof  
Markt 1  
04683 Naunhof**



Projekt:

**4. Änderung des Bebauungsplans  
„Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“  
Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Begründung zum 2. Entwurf**

Erstellt:

**Februar 2022**

Fachplaner:

**büro.knoblich**   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. M. Jamrozy

Projekt-Nr.

21-059

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der erneuten Beteiligung .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ .....	6
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>8</b>
4.1	Plangrundlage .....	8
4.2	Planungsverfahren .....	8
4.3	Berücksichtigung der Belange aus dem Beteiligungsverfahren .....	9
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	10
5.2	Flächennutzungsplan .....	11
<b>6</b>	<b>geplante Änderungen .....</b>	<b>12</b>
6.1	zeichnerische Änderungen .....	12
6.2	Änderung textlicher Festsetzungen .....	17
<b>7</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>19</b>
<b>Quellenverzeichnis .....</b>		<b>20</b>

#### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans ..	9
---------	--	---

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Anpassung der Baugrenzen im Bereich des WA 2 im 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans .....	5
Abb. 2:	Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Planstraße D (Flurstücke 431/119 und 431/121) im 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans .....	5
Abb. 3:	Auszug aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans .....	7
Abb. 4:	Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof .....	8
Abb. 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....	12
Abb. 6:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Stellplätze (2019, unmaßstäblich) .....	13
Abb. 7:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Stellplätze (2021, unmaßstäblich) .....	13
Abb. 8:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Vollgeschosse (2019, unmaßstäblich) .....	13
Abb. 9:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Vollgeschosse (2021, unmaßstäblich) .....	13

Abb. 10:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Abstandsfläche (2019, unmaßstäblich).....	14
Abb. 11:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Abstandsfläche (2021, unmaßstäblich).....	14
Abb. 12:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße B (2019, unmaßstäblich).....	15
Abb. 13:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße B (2021, unmaßstäblich).....	15
Abb. 14:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße F (2019, unmaßstäblich).....	15
Abb. 15:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße F (2021, unmaßstäblich).....	15
Abb. 16:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Spielplatz (2019, unmaßstäblich).....	16
Abb. 17:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Spielplatz (2021, unmaßstäblich).....	16
Abb. 18:	Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße D (2019, unmaßstäblich) .....	16
Abb. 19:	Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße D (2021, unmaßstäblich) .....	16

## 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 drei 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 unverändert.

Derzeit wird die Erschließung für die Neuerrichtung des dort geplanten Wohngebiets vorbereitet. Die Nachnutzung des Altindustriestandortes ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ und die drei erfolgten Änderungen bereits planungsrechtlich gesichert, jedoch haben sich im Laufe der Zeit einige Parameter bzw. Rahmenbedingungen geändert, weswegen der bisher rechtskräftige Bebauungsplan den an das Gebiet gestellten Anforderungen teilweise nicht mehr gerecht werden kann. Somit wird der Bebauungsplan mit der vorliegenden 4. Änderung an die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen angepasst.

Dazu soll im Bereich des WA 3 die Zahl der Vollgeschosse von derzeit einem auf zwei erhöht werden, im Bereich der Planstraße F eine private Verkehrsfläche ergänzt, im Bereich der Planstraße B zusätzlicher Raum für private Stellplätze geschaffen, im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein Weg entfernt, im WA 2 für 3 Baufelder die Baugrenze angepasst und im WA 1 und WA 2 auf die bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen verzichtet werden.

Die vorliegende Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung und die dem Gesamtplan zugrundeliegende Abwägung nicht berührt werden.

### 1.1 Anlass der erneuten Beteiligung

Im Zuge des fortschreitenden Planungsprozesses haben sich Änderungen an der Planung ergeben, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfordern. Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat aus diesem Grund den vorliegenden 2. Entwurf zur erneuten Beteiligung bestimmt.

Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Änderungen sind in den Planunterlagen farbig gekennzeichnet.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen und sind somit Bestandteil der vorliegenden Beteiligung zum 2. Entwurf:

1. Mit der bereits erfolgten Beteiligung zur 4. Änderung wurden im Bereich des WA 2 drei Baufenster entlang der Planstraße D derart reduziert, dass ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3 Metern eingehalten wird. Mit dem 2. Entwurf werden die Baufenster entlang ihrer westlichen Grenze ebenfalls um 3 Meter verschoben und damit in ihrer ursprünglichen Tiefe wieder hergestellt. Insgesamt ergibt sich somit im Vergleich zur 3. Änderung keine Reduzierung, sondern eine Verschiebung der Baufenster um 3 Meter in Richtung Westen.



Abb. 1: Anpassung der Baugrenzen im Bereich des WA 2 im 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans

2. Zur besseren Erschließung der Anliegergrundstücke wird die Verlängerung der Planstraße D im Bereich der Flurstücke 431/119 und 431/121 von bisher 2 Meter auf 3,5 Meter zu Lasten des Allgemeinen Wohngebietes verbreitert und durch die Zweckbestimmung Grundstückszufahrt ergänzt.

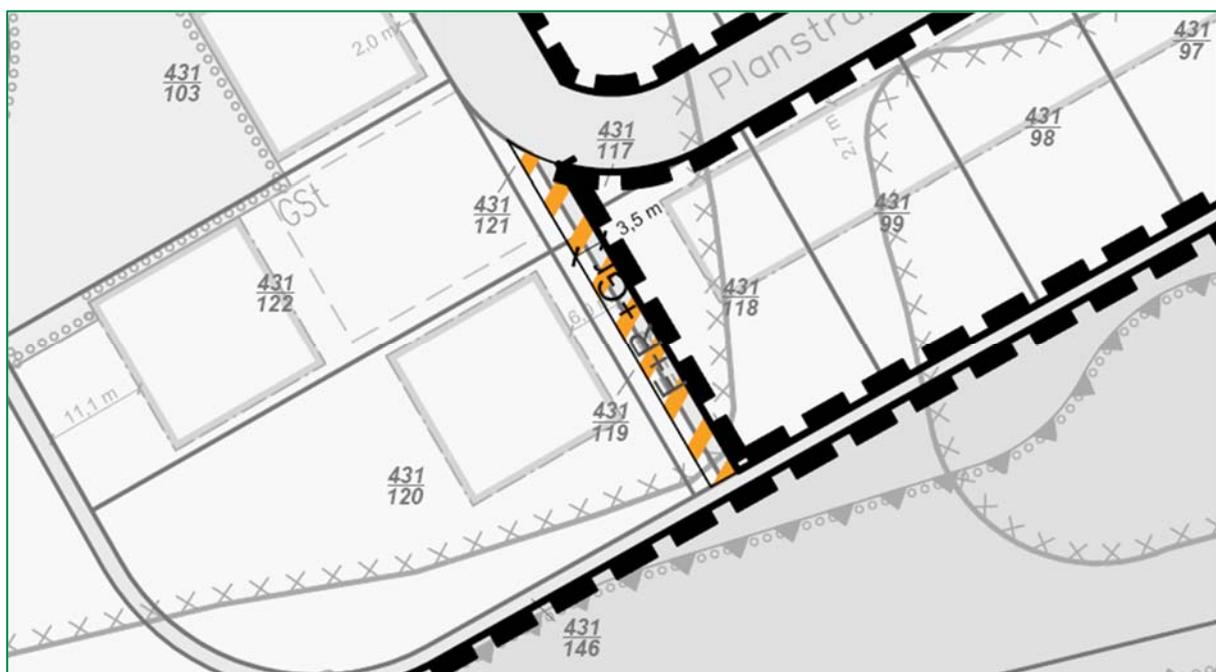


Abb. 2: Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Planstraße D (Flurstücke 431/119 und 431/121) im 2. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans

## **2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“**

Der Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ wurde am 09.06.2000 genehmigt. Ziel war die Integration der brachliegenden Flächen in die städtebauliche Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet, bestehend aus drei Teilflächen (ca. 6 Hektar) und im Übrigen als Schwerpunkt des Wohnungsbaus für die Stadt Naunhof. Weitere Schwerpunkte der Ursprungsplanung waren das äußere und das innere Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet und das Ver- und Entsorgungskonzept. Für das Wohngebiet wurden Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Freiflächengestaltung sollte durch umfangreiche öffentliche Grün- und Wasserflächen erfolgen, die dem Gesamtgebiet einen grünen Charakter verleihen.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2006 genehmigt und umfasste die Änderung der im WA 4 festgesetzten Bauweise von Doppelhäusern und Hausgruppen zu Einzel- und Doppelhäusern. Dadurch reduzierten sich die geplanten Wohneinheiten (WE) von 52 WE im Bereich des WA 4 auf nunmehr 40 WE, wodurch ein Auflockerungseffekt erzielt werden konnte und die Bebauungsdichte in diesem Bereich perspektivisch ca. 30 bis 35 % betrug.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasste eine 10.744 m<sup>2</sup> große Fläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets, auf der eine Kindertagesstätte zur wohnortnahen Versorgung des geplanten Wohngebiets verwirklicht werden sollte. Um den Standort langfristig für die Entwicklung der Kindertagesstätte sichern zu können, wurde eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Mit der 3. Änderung wurden in den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, sämtlich zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gemäß § 4 Abs 2 und 3 BauNVO zugelassen. Die als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1, GEe2 und GEe3) festgesetzten Flächen wurden als ein zusammenhängendes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße A“ entfiel. Die festgesetzte Sonderbaufläche in öffentlicher Grünfläche wurde als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt. Des Weiteren wurden die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 geringfügig vergrößert. Sämtliche im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken (ausgenommen RQ 2) entfielen und wurden durch öffentliche Grünflächen ersetzt (ausgenommen RQ 1 - durch private Grünfläche ersetzt). Die festgesetzten Wasserflächen und -läufe wurden durch private und öffentliche Grünflächen ersetzt. Die Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen verkleinert und in den entsprechenden Bereichen durch private Grünflächen ersetzt.



Abb. 3: Auszug aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans

Die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus der rechtskräftigen 3. Änderung bleiben mit Ausnahme der Anpassung der Zahl der Vollgeschosse im WA 3 unangetastet. Das Erschließungskonzept und das Ver- und Entsorgungskonzept sowie die Freiflächengestaltung bleiben ebenfalls im Wesentlichen unverändert. Mit der vorliegenden 4. Änderung werden einzelne zeichnerische Festsetzungen in Teilbereichen geändert und textliche Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen im Kapitel 6 der vorliegenden Begründung angepasst.

Die vorliegende Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung und die dem Gesamtplan zugrundeliegende Abwägung nicht berührt werden.

### 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 – Grimma und dem östlich angrenzenden Grillensee auf dem Gelände des ehemaligen Beton- und Kieswerkes.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 3. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Naunhof, auf einer Fläche von ca. 40 ha: 431/7, 431/16 bis 431/52, 431/54 bis 431/58, 431/60 bis 431/71, 431/73 bis 431/99, 431/103 bis 431/109, 431/111 bis 431/126, 444/6, 481/2, 492/2, 495/2, 495/3, 498/4, 500/2, 503/5, 513/1, 513/2, 790/1 (tlw.); 790/2 (tlw.), 1152/7, 1152/32 (tlw.), 1153/4, 1153/15 (tlw.), 1164/7, 1164/8, 1167/1 (tlw.), 1167/4 (tlw.), 1168/6, 1168/7, 1168/8, 1168/13 und 1170/1.

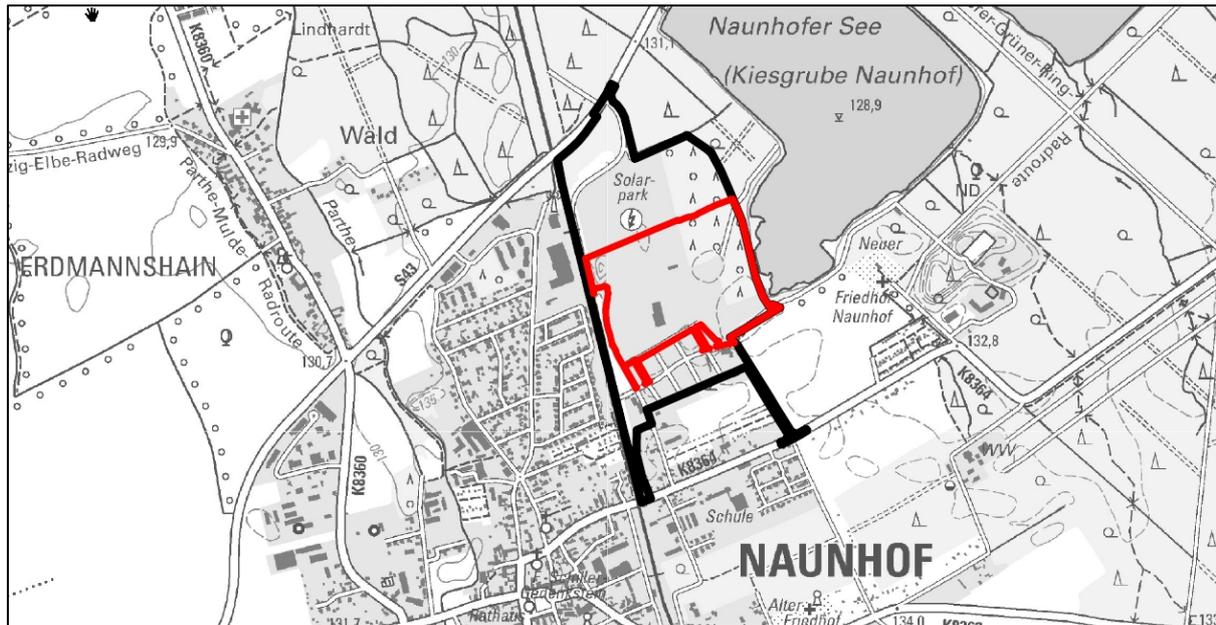


Abb. 4: Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof  
(aus RAPIS 2021, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

 räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

## 4 Verfahren

### 4.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Naunhof, Gemarkung Naunhof (Stand April 2018, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig).

### 4.2 Planungsverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung und die dem Gesamtplan zugrundeliegende Abwägung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	16.09.2021 09.10.2021
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans		29.09.2021
3. ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	09.10.2021
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	12.10.2021- 19.11.2021
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2021- 19.11.2021
6. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum 2. Entwurf des Bebauungsplans		
7. ortsübliche Bekanntmachung der 2. Offenlage	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
8. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
9. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
12. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
13. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

### 4.3 Berücksichtigung der Belange aus dem 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.

#### Förmliche Beteiligung

Die Rechtsgrundlagen wurden auf den aktuellen Stand gebracht, das Kapitel 5.1 „Landes- und Regionalplanung“ wurde in Bezug auf den inzwischen rechtskräftigen Regionalplan aktualisiert und relevante Hinweise in das Kapitel 9 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.

## **5 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

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:

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 Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Beton- und Kieswerks 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 eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.

Des Weiteren trägt die Revitalisierung des Standortes zur Wirtschaftsentwicklung der Stadt Naunhof bei und entspricht damit dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013 wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden sollen und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Die Stadt Naunhof gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen (RPWS 2021) weist das Gebiet bezüglich der Raumstruktur als Grundzentrum im Verdichtungsraum aus, welcher mit Großpösna 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). Die Stadt Naunhof erfüllt die Kriterien als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ und die Voraussetzungen eines Ausflugsortes nach § 7 Abs. 2 SächsLadÖffG welche mit dem Ziel 1.4.3 der Regionalplanung gesichert wird. Ferner liegt das Stadtgebiet 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.

Als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern ist das Stadtgebiet entsprechend der Ziele der Siedlungsentwicklung zu entwickeln. Dabei ist gem. Z 2.2.1.2 bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken. Ferner soll gem. Z 2.2.1.7 die Bauleitplanung der Gemeinden eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen und einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Gemäß LEP Z 4.1.3.3 sind in den Regionalplänen Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität zu sichern. Der östliche Geltungsbereich der 4. Änderung tangiert Böden mit besonderer Biotopfunktion und besonderer naturgeschichtlicher Bedeutung. Durch die Anlage eines Stellplatzes und einer Stichstraße erfolgt eine unvermeidbare zusätzliche Beanspruchung des Bodens von 910 m<sup>2</sup>. Dem Grundsatz G 4.1.3.1 bodenverbrauchenden Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken, auch etwa durch die Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, wird mit der Nachnutzung der Flächen des Beton- und Kieswerks wird dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Des Weiteren kommt die Gemeinde dem Ziel 2.3.1.3 des RPWS 2021 nach, wonach vor Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachgenutzt werden, indem eine Fläche des ehemaligen Beton- und Kieswerks für den Wohn- und Gewerbeentwicklung genutzt wird. Aufgrund der Nachnutzung einer ehemaligen Industriefläche sind hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts zu erwarten.

## **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, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand der 3. Änderung überwiegend als Wohnbaufläche mit Grünachsen und Wasserfläche sowie als Gewerbegebiet und Waldfläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Damit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen der festgesetzten Nutzungen und Baugebiete erfolgt, entspricht der Bebauungsplan auch mit dem Stand der 4. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. ist aus diesem entwickelt.



Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (RAPIS, 2021, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 6 geplante Änderungen

Gegenüber der derzeit rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

### 6.1 zeichnerische Änderungen

1. Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GSt) entfallen.

Stellplätze und Carports sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb der Flächen der allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, durch den Wegfall soll eine flexiblere Anordnung der Stellplätze und damit auch eine flexiblere Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden.



Abb. 6: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Stellplätze (2019, unmaßstäblich)



Abb. 7: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Stellplätze (2021, unmaßstäblich)

*2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von derzeit einem auf maximal zwei erhöht.*

Die Anpassung verfolgt das Ziel, in diesem Bereich auch die Errichtung zeitgemäßer Stadtvillen zu ermöglichen und mit einem zweiten zulässigen Vollgeschoss eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen und die Bodenanspruchnahme im Vergleich zu eingeschossigen Wohngebäuden mit einer potentiell größeren Grundfläche zu verringern. Erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sind durch die Erhöhung nicht zu erwarten, da sich das Gesamterscheinungsbild des Gesamtgebiets durch die Anpassung für eine Teilfläche nicht ändert.



Abb. 8: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Vollgeschosse (2019, unmaßstäblich)



Abb. 9: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Vollgeschosse (2021, unmaßstäblich)

3. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 entlang der Planstraße „D“ wird der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen auf 3 Meter vereinheitlicht und ~~sonit~~ *überbaubare Grundstücksfläche verkleinert in ihrer ursprünglichen Ausdehnung verschoben.*

Die Anpassung erfolgt zur Einhaltung der Mindestabstandsflächen zu den angrenzenden Verkehrsflächen gemäß der sächsischen Bauordnung.

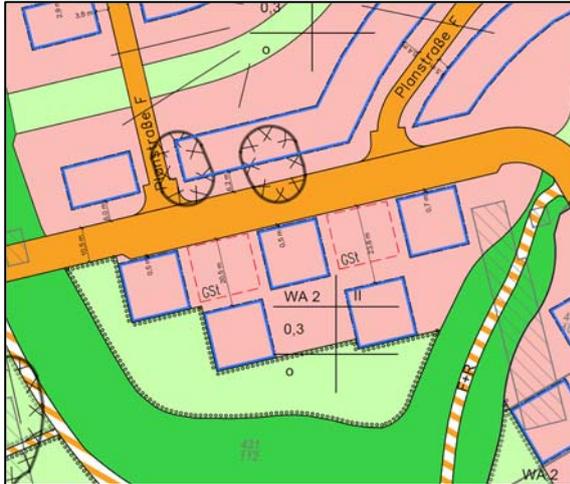


Abb. 10: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“  
Abstandsfläche (2019, unmaßstäblich)



Abb. 11: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“  
Abstandsfläche (2022, unmaßstäblich)

4. Nördlich der „Planstraße B“ wird zwischen Wendeanlage und Wohnweg 3 zu Lasten der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dabei werden die Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche geringfügig angepasst.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollen damit zusätzliche, private Stellplätze für das Wohngebiet geschaffen werden.



Abb. 12: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße B (2019, unmaßstäblich)



Abb. 13: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße B (2021, unmaßstäblich)

5. Im Bereich des östlichsten allgemeinen Wohngebiets WA 3 werden zusätzliche, private Verkehrsflächen zu Lasten privater Grünflächen festgesetzt.

Die Änderung dient der besseren Erschließung des angrenzenden Baufelds.



Abb. 14: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße F (2019, unmaßstäblich)



Abb. 15: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße F (2021, unmaßstäblich)

6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entfällt im Bereich des öffentlichen Spielplatzes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg).

Für die Gestaltung der tatsächlichen Umsetzung des Spielplatzes und der Wegführung in diesem Bereich soll für die Ausführung Flexibilität erhalten werden. Innerhalb der Grünflächen sind Wege grundsätzlich zulässig, für die Erschließung ist eine Festsetzung dieses Teilstücks nicht erforderlich.



Abb. 16: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Spielplatz (2019, unmaßstäblich)

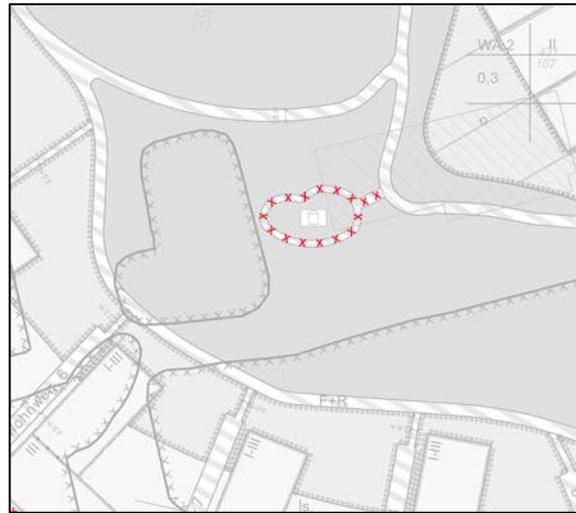


Abb. 17: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Spielplatz (2021, unmaßstäblich)

*7. Im Bereich der Planstraße D wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) um 1,5 Meter zu Lasten des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes auf 3,5 Meter verbreitert und durch die Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt“ ergänzt.*

Die Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der besseren Erschließung der Anliegergrundstücke für Fahrzeuge bis 3,5 t.



Abb. 18: Auszug 3. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße D (2019, unmaßstäblich)



Abb. 19: Auszug 4. Änderung BP „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ Planstraße D (2022, unmaßstäblich)

## 6.2 Änderung textlicher Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen aus der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans werden geändert:

~~Streichung~~

~~Einfügung~~

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise im Gewerbegebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig, ~~der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.~~

Der bisher enthaltene Hinweis auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist nicht erforderlich, da die gesetzlichen Bestimmungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen in der sächsischen Bauordnung abschließend geregelt sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. ~~Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist im WA und GEE unzulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen zulässig.~~

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA und GEE sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Die Regelung zum Überschreiten der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß soll mit der Anpassung der Festsetzung zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich nach den Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO erfolgen.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

~~6.1 Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze (GSt) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa) zugelassen.~~

Mit dem Wegfall der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze (GSt) ist eine Klarstellung erforderlich, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der Baugebiete und der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GGa) zulässig sind.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ mit Stand der 3. Änderung bleiben von den Änderungen unberührt.

## 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans kommt es bilanziell zu leichten Änderungen für die geplanten Flächennutzungen. Für die zeichnerisch zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen kommt es zu einem Verlust öffentlicher Grünflächen im Umfang von 650 m<sup>2</sup>, und zu einem Verlust privater Grünflächen im Umfang von 250 m<sup>2</sup>. Weitere 53 m<sup>2</sup> privater Grünfläche werden mit der Verschiebung der Baugrenzen im Bereich WA 2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zu einem Verlust von 64 m<sup>2</sup> „Allgemeines Wohngebietes“ führt die Anpassung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Planstraße D. Die Änderungen sind für das Freiflächenkonzept des Gesamtplans nicht erheblich und haben auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Grünflächen keine Auswirkungen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist eine Ausgleichsbetrachtung entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da es sich beim aktuellen Verfahren um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und mit dieser Änderung

- kein zusätzlicher, nicht bereits in den vorausgegangenen Änderungen sowie bei Aufstellung des Bebauungsplans selbst zulässiger Eingriff und
- keine zusätzliche Flächen- und Bodeninanspruchnahme erfolgt
- mit den bisherigen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie seinen Änderungen festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen das Soll an Ausgleichsbedarf bereits übererfüllt ist,

resultiert aus der vorliegenden 4. Änderung kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Mit der Überplanung durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Umwandlung einer Industrieanlage in ein Wohngebiet mit einem erheblichen Anteil an Grünflächen. Nach der damals zu Grunde gelegten Bewertung ging mit der Überplanung eine erhebliche Aufwertung der Flächen einher (Biotopwertüberschuss 378.237). Aktuell stellt sich das Plangebiet als freigemachtes Baufeld dar, die festgesetzten Grünflächen sind noch nicht hergestellt. Die mit der vorliegenden 4. Änderung beanspruchten, zusätzlichen Flächen (260 m<sup>2</sup> privater und 650 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche) für die Anlage einer Stichstraße und Bereitstellung von zusätzlichen Stellflächen reduzieren den Überschuss aus dem Ursprungsbebauungsplan nur geringfügig (3.840 Biotopwertpunkte). Der aktuell zusätzliche Kompensationsbedarf wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan gedeckt, eine Planung zu Lasten bereits erfolgter Kompensation findet faktisch nicht statt.

Nach Einschätzung der Stadt Naunhof sind aus den dargelegten Gründen für die vorliegende 4. Änderung keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, das Kompensationserfordernis ist mit den bereits geplanten Maßnahmen erfüllt.

## 8 Artenschutz

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans.

## **9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Baugrunduntersuchung

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im östlichen Teil des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb für diesen Teil des Vorhabens empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrund-Ing.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung durch eine entsprechende Anlagenbemessung nachzuweisen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu erwirken. Der Bau sämtlicher Abwasseranlagen im öffentlichen Bereich bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung und ist nach Abstimmung beim AZV Parthe bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

### Stellplätze

Stellplätze, die auf anderen Grundstücken liegen, sind für den Stellplatznachweis im Sinne des §49 SächsBO gemäß §12 (2) SächsBO rechtlich zu sichern.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**BauNVO (2021):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - 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.

**SächsNatSchG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

**SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

### Planungen/Konzepte

**Flächennutzungsplan (2006):** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein vom 14.07.2006.

**Landesentwicklungsplan Sachsen (2013):** am 14. August im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31. August 2013 in Kraft getreten.

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

## Literatur

**SMUL (2009):** Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

## Internetseiten

**LfULG (2021a):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/>, letzter Abruf am 27.08.2021.

**LfULG (2021b):** Wasser, Wasserwirtschaft. Festsetzung von Wasserschutzgebieten. Im Internet unter: <https://www.wasser.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4456.html#a-4463>, letzter Abruf am 27.08.2021

**RAPIS (2021):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 27.08.2021.