Stadt Böhlen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

- BEGRÜNDUNG -

Fassung: **August 2021**

Bearbeiter: **ibb** Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
Dipl.-Ing. Rico Bergmann

Auftraggeber: Stadtverwaltung Böhlen
Karl-Marx-Straße 5
04564 Böhlen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben / Grundlagen ... 7
1.1. Allgemeine Angaben ... 7
1.2. Ausgangssituation / Planungsnotwendigkeit / Methodik ... 7
1.2.1. Bestehender Flächennutzungsplan ... 7
1.2.2. Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ... 8
1.2.3. Vorgehen ... 9
1.3. Verfahren ... 10
1.4. Rechtsgrundlagen ... 11
1.4.1. Rechtswirkungen ... 12
2. Grundlagen ... 13
2.1. Geltungsbereich ... 13
2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen ... 13
2.3. Regionalplan Westsachsen ... 15
2.4. Sanierungsrahmenpläne ... 20
2.4.1. Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz ... 21
2.4.2. Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain ... 24
2.4.3. Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden ... 26
2.5. ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen ... 29
2.6. ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf ... 30
2.7. Zweckverband Planung und Erschließung Neue Harth ... 30
2.8. Flurneuordnungsverfahren Rötha Ost und West ... 31
2.9. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020 ... 31
2.10. Hydrologisches Großraummodell Süd ... 32
2.11. Flächenverfügung durch Dritte ... 32
2.12. Flächennutzungsplan, März 2006 ... 33
3. Bestandsaufnahme Natur und Landschaft ... 34
3.1. Geologie ... 34
3.2. natürliche Radioaktivität ... 35
3.3. Böden ... 35
3.3.1. Gewachsene Böden ... 35
3.3.2. Kippenflächen ... 35
3.3.3. Altlast- und Altlastverdachtsflächen ... 36
3.3.4. Kampfmittel ... 39
3.3.5. unterirdische Hohlräume ... 40
3.4. Hydrologie ... 40
3.4.1. Grundwasser ... 40

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.4.2. Fließgewässer ... 42
3.4.3. Trinkwasserschutzgebiete ... 43
3.4.4. Stillgewässer ... 44
3.5. Klima ... 45
3.6. Natur und Landschaft ... 45
3.6.1. Grünflächen ... 45
3.6.2. Kleingartenanlagen ... 46
3.6.3. Schutzgebiete ... 48
4. Bevölkerung ... 51
4.1. Bevölkerung und Wohnbauland ... 56
5. Siedlung ... 58
5.1. Bestand ... 58
5.1.1. Stadtteil Böhlen ... 58
5.1.2. Ortsteil Gaulis ... 59
5.1.3. Stadtteil Großdeuben ... 59
5.1.4. Denkmalschutz ... 60
5.2. Planung ... 68
5.2.1. Sanierung ... 68
5.2.2. Gebäudebestand ... 69
5.2.3. Abgeschlossene, geplante und im Verfahren befindliche Bauvorhaben ... 70
6. Natur und Landschaft ... 73
6.1. Landschaftspflegerisches Konzept ... 73
6.1.1. Übergeordnete Zusammenhänge ... 73
6.1.2. Flächenverfügbarkeit ... 74
6.1.3. Grünpuffer zwischen Industriegebiet und Stadt Böhlen und Ortsteil Gaulis ... 75
6.1.4. Stadtgebiet Böhlen / Pleißeaue ... 75
6.1.5. Verknüpfung zum Stadtteil Großdeuben ... 75
6.1.6. Eingriffsregelung ... 75
6.2. Entwicklungsziele ... 76
6.2.1. Boden ... 76
6.2.2. Wasser ... 76
6.2.3. Klima ... 76
6.2.4. Arten- und Biotopschutz ... 77
6.2.5. Erholung ... 77
6.3. Landschaftspflegemaßnahmen ... 77
6.4. Grünflächen ... 77
6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 78
6.6. Wald ... 79

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6.7. Anpflanzungen ... 79
7. Verkehr ... 80
7.1. Schienenverkehr ... 80
7.2. Luftverkehr ... 80
7.2.1. Flugplatz ... 80
7.2.2. An- und Abflugsektor / Bauschutzbereiche ... 81
7.3. Busverkehr ... 81
7.4. Straßenverkehr ... 82
7.5. Rad- und Wanderwege ... 82
7.6. Maßnahmen zum Lärmschutz ... 83
8. Wirtschaft ... 84
8.1. Gewerbeansiedlungen ... 84
8.2. Landwirtschaft ... 84
8.2.1. Kippenflächen ... 84
8.2.2. Gewachsene Böden ... 85
8.2.3. Grundsätze der guten fachlichen Praxis ... 85
8.3. Forstwirtschaft ... 86
9. Gemeinbedarf ... 87
9.1. Bildungswesen ... 87
9.2. Gesundheitswesen ... 87
9.3. öffentliche Einrichtungen ... 88
10. Grünflächen, Sporteinrichtungen und Beherbergung, Kultur ... 89
10.1. Bestand Grünflächen ... 89
10.2. Bestand Gaststätten und Beherbergung ... 89
10.3. Vereine ... 90
10.4. Seelsorgeeinrichtungen ... 91
10.5. Soziale Einrichtungen ... 91
11. Ver- und Entsorgung ... 92
11.1. Energieversorgung ... 92
11.2. Wasserversorgung ... 93
11.3. Flutungsleitung ... 93
11.4. Abwasserbeseitigung ... 94
11.5. Hochwasserschutzkonzept ... 94
11.6. Gasversorgung ... 95
11.7. Abfallwirtschaft ... 95
11.8. Telekommunikation ... 95
12. Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte ... 96
13. Fortschreibungen durch die 1. Änderung des F-Planes ... 96

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

13.1. Bauflächen ... 96
13.1.1. Wohnbaufläche Gauliser Straße ... 97
13.1.2. Wohnbaufläche Lindenstraße 2 und südliche Erweiterung ... 99
13.1.3. Wohnbaufläche Sonnenstein Ost ... 100
13.1.4. Gemischte Baufläche an der Straße des Friedens im Norden Großdeubens ... 101
13.1.5. Wohn-, Misch- und sonstiges Sondergebiet Pohlersfeld ... 102
13.1.6. allgemeines Wohngebiet Stöhnaer Str. / Hauptstr. ... 102
13.1.7. allgemeines Wohngebiet Kirchstraße Großdeuben ... 103
13.1.8. Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung an der Robert-Koch-Straße ... 103
13.2. Sonderbauflächen ... 103
13.2.1. Sondergebiete am Freibad ... 103
13.2.2. Sondergebiet Solarenergie Solarpark IAA ... 105
13.2.3. Sondergebiet Energiepark Witznitz ... 106
13.3. Flächen im Sinne des Naturschutzes ... 114
13.3.1. IAA Ostausfahrt Böhlen ... 114
13.3.2. Kippe / Halde an der Faulen Pfütze ... 115
13.3.3. Deponie Böhlen ... 116
13.3.4. Lachen westlich von Großdeuben ... 116
13.3.5. Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen ... 117
13.3.6. ehemalige Deponie DERAG ... 117
13.3.7. Naturwaldzelle Pleißeauwald ... 118
13.3.8. Geschützte Biotope südlich des Stausees Rötha ... 118
13.3.9. Hecken- und Alleebestand ... 119
13.4. sonstige Flächenänderungen ... 119
13.4.1. Flächen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens ... 119
13.4.2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Versickerung und Ablagerung ... 119
13.4.3. landwirtschaftliche Nutzflächen ... 120
13.4.4. geplante Gleisverbindung nach Gaschwitz ... 123
13.4.5. planfestgestellte Trasse A 72 ... 123
13.4.6. Sanierungsgebiete Böhlen und Stadtteilzentrum Großdeuben ... 123
13.4.7. Wasserspiegelhöhen Standgewässer ... 123
13.4.8. Waldflächen ... 124
13.4.9. Radwege / Wanderwege ... 124
14. Flächenbilanz ... 125
15. Zusammenfassung ... 126
16. Abkürzungsverzeichnis ... 129
17. Quellenverzeichnis ... 130

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

17.1. Literatur 130
17.2. Internet 132

Anlagen

- Entwurf (Planteil)
- Gebiete und Einzelanlagen des Denkmalschutzes
- Umweltbericht
- Gebiete und Einzelanlagen des Denkmalschutzes

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

1. Allgemeine Angaben / Grundlagen

1.1. Allgemeine Angaben

In dieser Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Planes) erläutert werden.
Anlass der 1. Änderung des F-Planes sind die seit der Planaufstellung 2006 eingetretenen Veränderungen im Bestand sowie veränderte städtebauliche Entwicklungsabsichten. Darüber hinaus ist es notwendig, den betroffenen und interessierten Bürgern die Bedeutung, den Inhalt und die Folgen des F-Planes näher zu bringen.
Die 1. Änderung des F-Planes besteht aus einem Plan mit dazugehöriger Begründung gemäß § 2a Satz 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 (4) bzw. § 2a Punkt 2 in einem Umweltbericht (Anlage).
Im § 1 des BauGB heißt es: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“
Die städtebauliche Planung in den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland stützt sich nach § 1 (2) BauGB im Wesentlichen auf 2 Planstufen:

- den F-Plan als vorbereitender Bauleitplan und
- den Bebauungsplan (B-Plan) als verbindlicher Bauleitplan.

Der Beschluss, einen Bauleitplan (B-Plan bzw. F-Plan) aufzustellen, wird von der Gemeinde gemäß § 1 (3) BauGB getroffen: “Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sowie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.”
Die geänderte Fassung des F-Planes als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Planungsgebiet der Stadtverwaltung Böhlen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren in den Grundzügen dar (nach § 5 (1) BauGB). Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden (nach §1 (5) BauGB).

1.2. Ausgangssituation / Planungsnotwendigkeit / Methodik

1.2.1. Bestehender Flächennutzungsplan

Im Zuge der Eingemeindung Großdeubens mit Wirkung ab 01.07.1997 wurde die Aufstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplanes (Beschluss: 30.03.2000) zur Lenkung der Entwicklungsabsichten notwendig.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Nach Beteiligungen von Behörden und der Öffentlichkeit (Mai - Juni 2001 bzw. Januar - März 2006) konnte der erste F-Plan mit Feststellungsbeschluss am 30.03.2006 beschlossen und in den darauffolgenden Wochen durch die Raumordnungsbehörde genehmigt werden.

Diese Inhalte sind wesentliche Bestandteile der 1. Änderung. Da sie zu großen Teilen noch immer inhaltliche Gültigkeit besitzen, können **wesentliche Textabschnitte aus der Begründung des Büros GFSL Clausen + Scheil, Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH (2006) - teilweise textlich aktualisiert - übernommen** werden. Dies sei an dieser Stelle ausdrücklich hervorgehoben und wird im Weiteren nicht an jeder Stelle wiederholt!

1.2.2. Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Seit Erstellung des F-Planes sind verschiedene Entwicklungen eingetreten, in denen die Grundlagen des vorbereitenden Bauleitplanes nicht mehr dem Bestand oder der zu erwartenden Entwicklungen des Stadtgebietes entsprechen. Da der F-Plan die vorbereitende Grundlage für verbindliche Bauleitplanungen (B-Pläne) darstellt, ist er wesentliches Instrument, um langfristige Entwicklungsabsichten festzulegen.

Ziel der 1. Änderung des F-Planes ist in diesem Sinne die kommunale Entwicklung der Stadt Böhlen mit seinen Ortsteilen Großdeuben und Gaulis für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu lenken und die Entwicklungsabsichten an die tatsächlichen Grundlagen anzupassen.

In einzelnen Bereichen gibt es Bestrebungen, geänderte Entwicklungsziele zu verfolgen. Dies wird nötig, da der reale **Bauflächenbedarf** der Stadt den im F-Plan 2006 prognostizierten Bedarf übersteigt. Vor allem der Umschwung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einer vormals rückläufigen zu einer positiven Entwicklung (Bevölkerungszuwachs bis 2035 um 2 % gegenüber 2018[1]) ruft die Notwendigkeit der Anpassung hervor. Zudem gibt es weitere Faktoren, die aktuell zu einem steigendem Bauflächenbedarf führen:

- Der Quadratmeterbedarf an individueller Wohnfläche pro Kopf steigt immer mehr an, sodass trotz gleichbleibender Einwohnerzahlen weiterhin Wohnflächenbedarf bestünde. Auch die Anzahl der Ein- beziehungsweise Zweipersonenhaushalte steigt weiterhin an, wodurch ebenfalls ein erhöhter Bedarf an Wohnfläche resultiert. Zusätzlich gewinnen Wohnformen der Ein- und Zweifamilienhäuser auch weiterhin Beliebtheit, sodass die historisch gewachsene Fokussierung auf Mehrfamilienhäuser vor allem in Böhlen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Im Konkreten soll dem durch die maßvolle Neuausweisung einer Wohnbaufläche zwischen dem Mischgebiet Gaulis und der Ortslage Böhlen sowie im Norden von Großdeuben Rechnung getragen und die flächenbeanspruchende Wohnbauentwicklung auf mittel- und längerfristige Sicht abgeschlossen werden.

- Die fortschreitende Entwicklung des Tourismus macht die Anpassung bestehender Standorte notwendig.

[1] www.demografie.sachsen.de: Gesamtbevölkerung 2018-2035 (2018=100%) nach 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechung Variante 2.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Eine in Bezug auf die räumlichen Ansprüche veränderte Gewerbeentwicklung setzt Anpassungen voraus. Somit ist das Festhalten an der Gewerbeentwicklung an der Zeschwitzer Straße (Lindenstraße) bereits durch mehrere B-Planänderungen obsolet.

- Gleichzeitig ist der Strukturwandel insbesondere in der Bergbaufolgeregion deutlich, sodass Voraussetzungen zur Entwicklung großflächiger ehemals bergbaulich genutzte Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien und damit der Bewältigung der Energiewende zu schaffen sind.

Wesentlich ist zudem die Verkehrsflächenentwicklung. Mit den **Planfeststellungsbeschluss** der **Bundesautobahn A72** sowie der Anschlussstelle an die **Bundesstraße B2** liegt Rechtsklarheit über den Trassenverlauf vor, sodass die konkreten Flächen gesichert werden müssen und die Vorhalteflächen für Alternativtrassen anderweitig genutzt werden können.

Ein weiterer Grund zur Änderung des F-Planes stellt die rasch **voranschreitende Entwicklung der Rekultivierungsflächen** sowie der damit in Verbindung stehenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Umfangreiche Flächen, die noch im F-Plan von 2006 als 'weiße Flächen' mit Umgrenzung nach § 5 (2) Nr.10 BauGB dargestellt wurden, können nun durch konkrete Bestandsdarstellungen und Entwicklungsabsichten aktualisiert werden.

Der **Nutzungsdruck auf Ackerflächen** - hervorgerufen beispielsweise durch erhebliche Flächenbeanspruchungen durch den Autobahnneubau sowie der Energiewende - hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Folglich ist eine Überprüfung der großflächigen Nutzungsabsichten 'Wald - geplante Aufforstung nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung' entsprechend der Vorgaben aus der übergeordneten Raumordnung anzuraten.

Bei dem **Flurneuordnungsverfahren Rötha-West** wurde im März 2020 die Ausführungsanordnung vorgenommen, womit umfangreiche Flächenverschiebungen der betroffenen Gemeinden einhergehen. In diesem Bereich um das Rückhaltebecken Stöhna sowie nördlich davon und am Autobahnkreuz gelten neue Flurstücks-, Gemarkungs- und Gemeindegrenzen.

1.2.3. Vorgehen

Zwar sind die Ziele der 1. Änderung des F-Planes und die Anzahl an Änderungsflächen überschaubar, jedoch ist die flächenmäßige Größe einzelner Änderungen so immens, dass eine Anpassung in Einzelflächen ausscheidet. Untersetzt wird dies durch die Anpassung zum Linienbauwerk A72, welche über das halbe Stadtgebiet reicht (ca. 4,4 km) sowie die großflächigen Untersuchungen zur landwirtschaftlichen Nutzung im nordöstlichen Stadtgebiet (ca. 155 ha), zu den Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft (Aschespüle Böhlen ca. 100 ha, Teilflächen nördlich des Kraftwerkes Lippendorf insg. ca. 80 ha, Rekultivierung westlich von Gaulis ca. 100 ha), zu den Sondergebieten Solarenergie (18 ha an der IAA Böhlen und 200 ha am Energiepark Witznitz) und zum Flurneuordnungsverfahren Rötha-West (ca. 136 ha).

In Folge soll somit eine Fortschreibung der Flächendarstellungen für das gesamte Stadtgebiet erfolgen, jedoch an die Grundzüge der Beschreibung und Bewertung des F-Planes 2006 angeknüpft werden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Die Plandarstellung der 1. Änderung ersetzt somit den Plan vom März 2006. Inhaltlich werden die Grundlagen durch die Erkenntnisse der vergangenen fünfzehn Jahre aktualisiert, wie bereits im Kapitel Anlass dargelegt. Zur besseren Lesbarkeit soll allerdings nur eine Textfassung zur Anwendung kommen, sodass wesentliche Bestandteile der Begründung zum F-Plan 2006 vom Planungsbüro GFSL Clausen + Scheil, Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH in die 1. Änderung übernommen werden (s. o.). An den Stellen, wo wesentliche neue Erkenntnisse den Stand von 2006 überlagern bzw. entgegenstehen, wird dies kenntlich gemacht.

Der Landschaftsplan soll nicht fortgeschrieben werden, da dessen Inhalte zu den Änderungsflächen im Umweltbericht teilweise geprüft und aktualisiert aufgeführt werden. Es wurde von der Stadtverwaltung voreingeschätzt, dass ein neuer Landschaftsplan kaum neue Erkenntnisse für den F-Plan erzeugt und somit eine Aufstellung unverhältnismäßig erscheint. Aufgrund von datenschutzrechtlichen Sachverhalten und Veröffentlichungsbestimmungen werden keine Flurstücke im Plan benannt. Bei Interesse können Flurstücke durch den sächsischen Staatsbetrieb Geobasisinformation unter www.geoportal.sachsen.de eingesehen werden.

1.3. Verfahren

Aufgrund der im Anlass beschriebenen Zielvorstellung sowie der Grundlagen soll die 1. Änderung des F-Plans mit Umweltbericht erstellt werden. Dazu wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt bzw. sollen noch folgen.

Tabelle 1: Verfahrensstand F-Plan

Verfahrensschritt	Inhalt	Datum / Zeitschiene	Fortschritt
Aufstellungs-beschluss*	Fassung und Kundtun der Planungsabsicht durch die Stadt	24.09.2015	erfolgt
Auslegungs-beschluss* Vorentwurf	Billigung des Vorentwurfes durch den Stadtrat	III. Quartal 2017	erfolgt
Öffentliche Auslegung Vorentwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme / Stellungnahme	parallel: III. Quartal 2017	erfolgt
Beteiligung Träger öffentlicher Belange Vorentwurf**	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durch Übermittlung des Vorentwurfes mit Aufforderung zur Stellungnahme		erfolgt
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss* Entwurf	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Vorentwurfes und Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat	IV. Quartal 2021	steht aus
Öffentliche Auslegung Entwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme / Stellungnahme	parallel: IV. Quartal 2021	steht aus
Beteiligung Träger öffentlicher Belange Entwurf**	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durch Übermittlung des Entwurfes mit Aufforderung zur Stellungnahme		steht aus
Abwägungs- und Satzungsbeschluss*	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Entwurfes und Feststellung der Satzungsfassung	II. Quartal 2022	steht aus

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Verfahrensschritt	Inhalt	Datum / Zeitschiene	Fortschritt
Genehmigung	Genehmigung des FNP durch die zuständige Behörde	II. Quartal 2022	steht aus
öffentliche Bekanntmachung*	Rechtskraft des FNP	II. Quartal 2022	steht aus

* mit ortsüblicher Bekanntmachung im folgenden Amtsblatt
** durch Anschreiben mit Aufforderung zur Stellungnahme

1.4. Rechtsgrundlagen

Grundlage für den Flächennutzungsplan ist das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Demnach ist in § 2 (1) festgelegt, dass "Bauleitpläne [...] von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen" sind. Untersetzt wird der Planungsanlass durch § 1 (3) BauGB, darin heißt es: "Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Weiter sind die Ziele im (5) definiert: "Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." Wie unter den allgemeinen Angaben geschildert, ist dem F-Plan gemäß § 2a eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind dabei in § 2 (4) verankert. Die Formen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind in § 3 bzw. § 4 in dem Gesetzbuch vertieft. Diese sind in öffentlichen Auslegungen zu beteiligen bzw. in Aufforderungen zur Stellungnahme zu bewegen. Da dies in einer regulären und einer frühzeitigen Form erfolgen muss, resultiert ein zweistufiges Verfahren aus Vorentwurf und Entwurf bzw. überarbeiteter Satzungsfassung. Die Inhalte des F-Planes werden im § 5 näher aber nicht abschließend definiert.

Mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, werden Art und Maß der baulichen Nutzung definiert sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche beschrieben. Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, ergänzt die BauNVO im Wesentlichen um einen Katalog an Darstellungsmöglichkeiten.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen bilden folgende Fachgesetze und sind Bestandteil des FNP:

- Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist bildet dabei das 'Rahmengesetz' mit Bezug für das **Sächsische Naturschutzgesetz** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVB. S. 243) geändert worden ist. Darin ist der Umgang mit Natur und Landschaft sowie der Umwelt verankert.

- **Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist. Dieses Gesetz verankert den Umgang mit Grund und Boden, insbesondere sparsam und schonend mit der Ressource umzugehen.

- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist. Dieses thematisiert den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser, insbesondere der Wasserbewirtschaftung und dem Hochwasserschutz.

1.4.1. Rechtswirkungen

Der F-Plan enthält (keine Festsetzungen, sondern) Darstellungen und trägt somit weder Satzungs-, noch Verwaltungscharakter. Gegenüber Bürgern und Grundeigentümern hat der F-Plan keine unmittelbare Rechtswirkung. Gegenüber Verwaltungen und Behörden stellt er einen Rahmen setzenden und bindenden öffentlichen Belang dar. In darauffolgenden Planungsebenen sind die Darstellungen des F-Planes zu beachten.
Mit der Übernahme und Berücksichtigung der F-Planung in die verbindliche Bauleitplanung sowie als Grundlage der Verwaltung für Genehmigungen, erfahren Inhalte Rechtsverbindlichkeit. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der F-Plan auch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind (§ 7 BauGB).

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

2. Grundlagen

Der F-Plan besitzt vielfältige Planungsgrundlagen aus übergeordneter Landes- und Regionalebene sowie Fachplanungen auf Gemeindeebene und Teilen davon. Bemerkenswert ist an dieser Stelle, dass vor allem durch die Großgewerbe- und Rekultivierungsentwicklungen eine Vielzahl an gemeindeübergreifenden Planungen den Rahmen für Entwicklungsabsichten detailliert vorgeben. Beispielhaft sind die nachfolgend erläuterten Sanierungsrahmenpläne das Hydrologische Großraummodell, die Zweckverbände und das Flurneuordnungsverfahren Rötha-West.

2.1. Geltungsbereich

Das beplante Gebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet Böhlen. Davon umschlossen werden die Ortslagen Großdeuben und Böhlen sowie der dörflich geprägte Ortsteil Gaulis. Große Teile der Gemarkungsflächen sind Bestandteil des Industriegebietes Böhlen-Lippendorf und damit basiert auf den ehemaligen 'Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf'. Das Planungsgebiet liegt in Sachsen ca. 15 km südlich von der Stadtmitte Leipzig im Landkreis Leipziger Land. Die Flächen des F-Planes grenzen im Westen an das Planungsgebiet des ehemaligen Zweckverbandes Planung und Erschließung des Industriegebietes Böhlen-Lippendorf, im Nordwesten an die Stadt Zwenkau, im Norden an die Flächen des Ortsteiles Gaschwitz der großen Kreisstadt Markkleeberg, im Osten an die Stadt Rötha und Flächen der Gemeinde Großpösna und im Süden an die Flächen der Gemeinde Neukieritzsch. Anteilig setzt sich das Territorium des Flächennutzungsplanes aus den Gemarkungen Böhlen, Trachenau, Treppendorf, Gaulis, Stöhna, Großdeuben, Probstdeuben und Zeschwitz zusammen.

Besonderheit ist das Flurneuordnungsverfahren Rötha, welches Stadtgrenzen verändert hat. So sind große Flächen der Gemarkung Rüben südlich des Stöhnaer Rückhaltebeckens (überwiegend Retentionsraum sowie kleinere Abschnitte Wald) hinzugetreten. Wegfallen sind größere Ackerflächen der Gemarkung Zehmen nordöstlich des Stöhnaer Rückhaltebeckens.

2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LE-Plan), bekanntgemacht am 30.08.2013 durch das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 und am 31.08.2013 in Kraft getreten, "enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land [Sachsen] dar. Er soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumordnungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen. [...] Mit Handlungsaufträgen zur Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben auf der Ebene der Regionalplanung soll den Regionen ein breiter

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum eröffnet werden und die Verantwortung der kommunalen Ebene gestärkt werden."[2]

Durch die Neuaufstellung des LE-Planes im Jahr 2013 wurde die landesweit vorgegebene Rahmensetzung seit der Aufstellung des F-Planes von 2006 aktualisiert und ist somit anhand der neuen Grundlagen anstelle des LE-Planes vom 16.12.2003 zu bewerten und daran anzupassen, wenngleich viele Inhalte beibehalten worden.

Die Stadt Böhlen wird (in Karte 1 - Raumstruktur) dem **Verdichtungsraum** des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt unmittelbar an der **überregionalen Verbindungsachse** innerhalb der Europäischen Metropolregion 'Sachsendreieck' zwischen den Städten Leipzig und Chemnitz. Gemäß Grundsatz (G) 1.2.1 sollen die Verdichtungsräume als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dabei ist insbesondere durch eine Koordinierung der Ansprüche eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.

Das Ziel (Z) 3.2.2 formuliert dazu weiterhin aus, dass die Neubaustrecke der Autobahn A72 Chemnitz - Leipzig (A38) schnellstmöglich zu realisieren ist. Dies betrifft den F-Plan in wesentlichen Bestandteilen, da die planfestgestellte Trasse aufzunehmen ist. In der Karte 4 zur Verkehrsstruktur wird ebenfalls durch die Ausweisung des Vorranggebietes der Neubautraße A72 auf den Stellenwert der Großinfrastrukturmaßnahme hingewiesen. Weitere Darstellungen sind der lokale Verkehrslandeplatz für Luftverkehr westlich der Ortslage Böhlen und die bestehende überregionale Eisenbahninfrastruktur im Nord-Süd-Verlauf.

Als **Bergbaufolgelandschaft der Braunkohle** (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) bzw. **Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes** (Karte 6 - Landschaftsgliederung) wird die Stadt dargestellt. Der Grundsatz 2.3.3.3 formuliert dazu aus, dass diese Bergbaufolgelandschaft **'Leipziger Neuseenland'** im Hinblick auf die touristische Nutzung weiter vernetzt werden soll. Weiter wird im Grundsatz G 2.3.3.5 festgelegt, dass u. a. Campingplätze naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden sollen. In Verbindung damit steht auch der Grundsatz G 2.3.3.10 das **touristische Wegenetz** kontinuierlich weiterzuentwickeln. Ebenfalls im touristischen Kontext zu verstehen ist der Grundsatz G 2.3.3.12 die **Zugänglichkeit zu Gewässern** zu sichern.

Im Bezug zur Natur und Landschaft werden **Biotopverbindungsbereiche** (Karte 7 - Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes) dargestellt. Die Fläche des Rückhaltebeckens Stöhna nimmt dabei samt Wasser- und Überschwemmungsflächen einen Kernbereich ein. Verbindungsachsen sind entlang der Pleiße und östlich davon dargestellt. In diesem Sachzusammenhang für das gesamte Betrachtungsgebiet aber auch im Bezug zum Kulturlandschaftsschutz ist darauf hinzuwirken, dass **landschaftsprägende Gehölze** und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden (Z 4.1.1.14). Gewässerbezogen sollen gemäß Grundsatz G 4.1.1.4 auch **dynamische Veränderungen** insbesondere im Bereich naturnaher Läufe zugelassen werden. Weiterhin sind entsprechend Grundsatz G 4.1.1.19 grundwasserabhängige Landökosysteme zu erhalten und nach Möglichkeit zu renaturieren. Für das Schutzgut Boden (Karte 9 - Bodenschutzbedarf) werden Gebiete mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70 entlang der Pleißeaue detektiert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des

[2] www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Grundsatzes 4.1.3.1 zu beachten, dass bei der **Nutzung des Bodens** seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit zu berücksichtigen ist.

In Verbindung steht dies natürlich mit der Beanspruchung von Boden für Siedlungstätigkeiten. Das **Konzentrationsgebot** zielt dabei darauf ab, die Neuinanspruchnahme zu vermindern (G 2.2.1.1) oder zumindest auf anthropogen vorbelastete bzw. Flächen mit geringer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft zu lenken (G 4.1.3.2). Gleichermaßen sind nach Ziel Z 2.2.1.3 neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen herzustellen bzw. Entwicklungen im Außenbereich (Z 2.2.1.4) nur im Ausnahmefall zulässig. Die Zulassung neuer Baugebiete ist demnach an die Voraussetzung geknüpft, dies in städtebaulicher Anbindung zu bebauten Ortsteilen zu realisieren. Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung (Z 2.2.1.10) auf **Verknüpfungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs** zu konzentrieren.

Gleichbedeutend ist der Schwerpunkt des LE-Planes als Rahmen zur Schaffung von **Flächenangeboten zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten** sowie zur **Verbesserung weicher Standortfaktoren** wie der Wohn- und Umweltqualität. Gleich zu Beginn des LE-Planes wird mit Grundsatz G 1.1.1 ausgeführt, dass zur Stärkung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Lebensqualität die einzelnen Teilräume Sachsens gemeinsam beitragen sollen. Zur Abstimmung gehört dazu der Grundsatz G 2.1.1.2 integrierte Strategie- und Handlungskonzepte zur Bewältigung teilräumlicher Aufgaben aufzustellen und fortzuschreiben. Auch sollen nach Grundsatz G 2.3.1.1 die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden, attraktive Industrie- und Gewerbestandorte zu erhalten, zu entwickeln und neu zu gewinnen. Der darauffolgende Grundsatz G 2.3.1.2 verweist darauf, dass dies **bedarfsgerecht zur Eigenentwicklung** erfolgen soll.

2.3. Regionalplan Westsachsen

"Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen für die Planungsregionen Leipzig-Westsachsen [...] ausgestaltet und räumlich konkretisiert. [...] Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene wiederum muss die konkreten Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen."[3]

Dementsprechend kommt dem Regionalplan (R-Plan) eine herausragende Rolle zu, da er dem F-Plan direkt übergeordnet ist. Besonderheit im Verfahren des F-Planes ist, dass der Regionalplan parallel mit der F-Planung bearbeitet wurde. Der R-Plan „Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht."[4] Somit können die absehbaren Entwicklungen zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen (R-Plan vom 11.12.2020) verwendet werden.

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

[3] www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.

[4] www.rpv-westsachsen.de/regionalplan-leipzig-westsachsen; Zugriff 05.07.2021, 10.45 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung. Nutzungsformen und Nutzungsintensitäten in Vorranggebieten Natur und Landschaft sollen dahingehend ausgerichtet sein, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden könnten. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ_{100}), überschwemmt werden könnten sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (HO_{extrem}) überschwemmt werden könnten. Bei Planungen und Maßnahmen sind in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen.

Die abschließende Abwägung der räumlichen Belange untereinander wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit können die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Vorbehaltsgebiete nach § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Regionale Grünzüge sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Regionale Grünzüge sind Ziele der Raumordnung.

Bestimmungen des LE-Planes sind beispielsweise nach Ziel Z 4.2.2.1 , den Waldanteil in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen auf 19 Prozent zu erhöhen und Vorranggebiete für Landwirtschaft auf 35 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche festzulegen (Z 4.2.1.1).

Siedlungs- und Raumstruktur

Im R-Plan wird Böhlen gemeinsam mit Zwenkau dem **Grundzentralen Verbund** im **Verdichtungsraum** Leipzig zugeordnet (Karte 1 - Raumstruktur / Karte 2 Siedlungsstruktur; Z 1.3.7). Grundzentrale Verbünde sind zwei oder mehrere Gemeinden, die auf Grund ihrer Nachbarschaftslage oder eines direkten baulichen Zusammenhangs sowie ihrer Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung gemeinsam die Funktion eines Zentralen Ortes der jeweiligen Stufe ausüben. Sie haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere Bauleitplanung einvernehmlich aufeinander abzustimmen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Zusätzlich wird der Stadt Böhlen die **besondere Gemeindefunktion Gewerbe** zugewiesen (Z 1.4.2). Für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot sollen Standortvoraussetzungen geschaffen werden (G 1.1.3). Gleichermaßen G 1.1.8 soll der Raum Borna - Markkleeberg - Markranstädt zu einem attraktiven und zukunftsweisenden Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum entwickelt werden. Dabei sind die Bergbaufolgelandschaft sowie der Industriestandort Böhlen-Lippendorf von besonderer Bedeutung.

Böhlen liegt zentral in **Verbindungs- und Entwicklungsachsen** zentraler Orte. Überregional bedeutsam ist dabei die Verbindungsachse Leipzig - Markkleeberg - Böhlen / Zwenkau - Borna - Frohburg (Z1.5.1). Regionale Bedeutung kommt der Verbindungsachse Markkleeberg - Böhlen / Zwenkau - Groitzsch / Pegau zu. Entlang dieser Achsen sowie innerhalb der Aktionsräume 'Grüner Ring' und 'Kommunales Forum Leipzig' (Karte 5 bzw. 4- Regionalentwicklung) sollen weitere Siedlungsentwicklungen konzentriert bzw. abgestimmt werden.

Wohnen und Gewerbe

Der R-Plan schafft die Rahmenbedingungen zur ausreichenden Versorgung mit Flächenangeboten zur **Sicherung von Wirtschaftsstandorten** und neuen Entwicklungsoptionen für die Wirtschaft. Dabei ist vor allem auf eine effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme hinzuwirken. Dazu wird auch im R-Plan bemerkt: "Das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme kann aber nicht durch völligen Verzicht auf Neuausweisungen realisiert werden. [... Es ist] den Bedürfnissen nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen [... und] entsprechend begründeter Flächenbedarf weiterhin zu berücksichtigen."

Besonderen Handlungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe kommt den zentralen Orten als **Arbeitsplatzzentren und Wohnstandorte** zu. In ihnen sind bedarfsgerecht Standortvoraussetzungen für einen überörtlichen Wohnungsbau und Ansiedlung für Gewerbe in den Versorgungs- und Siedlungskernen zu schaffen (Z 1.3.3 und Z 1.3.4). Insbesondere kann die Nachnutzung stillgelegter Tagebaue Beiträge zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung und Impulse für Gewerbe geben (G 2.1.3.3).

Bodenverbrauchende Nutzungen (Z 4.1.3.1) sowie **Inanspruchnahme** von Flächen soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und mit einer den Gegebenheiten angepassten Dichte erfolgen. Durch Trassenbündelung und Flächenrevitalisierung brachliegender Areale sowie Nutzung innerörtlicher Potentiale soll dem Flächenverbrauch begegnet werden. Der R-Plan weist diesbezüglich mit Ziel Z 2.2.1.1 zusätzlich auf den Außenbereich hin. Der angemessenen Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu (Z 2.2.1.2). Sinnverwandt gilt dies auch für gewerbliche Bauflächen, die vorrangig industrielle und gewerbliche Altstandorten nachnutzen sollen (Z 2.3.1.3).

Eine gewerbliche Sonderstellung mit überregionaler Bedeutung nimmt der **Chemiestandort Böhlen** ein. Ansiedlungen im Vorranggebiet sollen der Stärkung des Standortes dienen bzw. diesen weiterentwickeln (Z 2.3.1.9).

Nahezu wortgleich aus dem vorangegangenen R-Plan übertragen sind die Ziele zur Anpassung des Wohnraumes vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnform, Wohnungsgrößen und -ausstattung. Der R-Plan fügt mit der Fassung 2020 zu dieser

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Aufzählung lediglich zusätzlich auch Wohnungsgrößen hinzu (Z 2.2.1.4). Besonderer Handlungsschwerpunkt kommt dabei auf die **Stärkung der Wohnattraktivität** zu (G 1.1.2).

Freizeit- und Erholungsbedingungen

In der Planungsregion Westsachsen soll (G 1.1.2) das Tourismus- und Freizeitangebot verbessert werden. Als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine **touristische Entwicklung** ist diese in Böhlen als ergänzender Wirtschaftsfaktor voranzutreiben. Thematisch soll sich anhand des übergeordneten Konzepts der 'mitteldeutschen Straße der Braunkohle' (Karte 17 - Erholung) sowie einer landschaftsbezogenen naturnahen Erholung (G 2.3.3.1.3) fokussiert werden. Voraussetzung für einen angemessenen Tourismus ist erlebniswirksame Landschaftsteile zu sichern, zu entwickeln zu erschließen und den Landschaftscharakter zu erhalten. Ebenfalls ist eine bedarfsgerechte Infrastruktur schrittweise herzustellen. Dazu wird vor allem die angemessene Entwicklung des Radwegenetzes weitestgehend über bestehende Wege vorgesehen. Ein solches flächendeckendes und abgestimmtes Radwegenetz soll neben dem Freizeitverkehr ebenfalls dem Alltagsverkehr (G 3.8.1) als auch der verbesserten Flächenerschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (G 2.3.3.1.6) dienen.

Die **Umwandlung von Wochenendsiedlungen** in Wohngebiete ist nur dann zulässig, wenn sie an geeignete Siedlungen angebunden sind und der offene und stark durchgrünte Charakter erhalten wird. Vorrangig sind sie aber in ihrer Erholungsfunktion zu sichern (Z 2.2.1.10).

Oberflächen- und Grundwasser

Zwar ist Böhlen nicht von rechtlich gesicherten Wasserschutzgebieten betroffen, jedoch sind vielfältige Schutzgegenstände zu berücksichtigen. Vor allem für den **Hochwasserschutz** und als regional bedeutsames **Grundwasserabsenkungsgebiet** (Karte 15 - sanierungsbedürftige Bereiche RP) nimmt Böhlen eine herausragende Stellung ein. Zum einen ist das 'Hochwasserrückhaltebecken Stöhna' und zum anderen der Stausee Rötha als bestehende Stauanlagen gekennzeichnet (Karte 12 - Hochwasserschutz). In der selben Karte ist zudem der Vorbehaltsgebietsanspruch des vorbeugenden Hochwasserschutzes nordöstlich von Böhlen und entlang der Pleißeaue östlich von Gaulis und Böhlen aufgenommen. Auch im Raumnutzungskonzept (Karte 14) wird die Bedeutung des Rückhaltebeckens Stöhna für den Hochwasserschutz hervorgehoben. Im R-Plan wird diese Fläche als Vorranggebiet Hochwasserschutz gesichert. Im Zielkonzept wird für das Rückhaltebecken Stöhna zudem die Entwicklung eines vielfältig strukturierten Standgewässers dargestellt. Die Abflussbereiche des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen außerdem als Grünland genutzt und in ihrem Retentionsvermögen gestärkt werden.

In den braunkohlebergbaubedingten **Gebieten mit oberflächennahem Grundwasser** sind entstehende vernässungsgefährdete Bereiche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Z 4.1.2.3). Im R-Plan wird dies räumlich durch Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen (Karte 16) konkretisiert. Demnach werden nördlich des Flugplatzes Grundwasserflurabstände von 0 - 1 m, in Teilbereichen sogar < 0 m (anstehendes Grundwasser) für 2050 prognostiziert. Gleiches wird für die Bereiche des Rückhalteraumes des Beckens Stöhna vorausgesagt. Östlich von Gaulis werden für die Pleißeaue Grundwasserflurabstände für denselben Zeithorizont von 0 - 2 m bzw. Grundwasserflurabstand prognostiziert. Auch nördlich des Kraftwerkes Lippendorf kann es demnach zu

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

anstehendem Grundwasser kommen. Eine hohe Gefährdung für Ackernutzug durch Wassererosion wird in dieser Karte für die Spülkippe westlich von Böhlen ausgemacht.

Bei der Planung von Baugebieten sollen allgemein die Möglichkeiten zur **Versickerung** von Niederschlagswasser geprüft und ausgeschöpft werden (G 4.1.2.6).

Naturhaushalt und Ökosysteme

Differenzierte Darstellungen zum Naturhaushalt einschließlich der betroffenen Arten und Biotope sind in dem Raumnutzungskonzept (Karte 14) und dem Zielkonzept (Karte A4-1) dargestellt. Darin werden Räume mit besonderen Funktionen für Arten und Biotope für den Landschaftsverbund und regionale Grünzüge detektiert, die im Einzelnen hier nicht wiederholt werden sollen.

Als besondere Bereiche sollen hier nur einige hervorgehoben werden:

- Pleißeaue und Rückhaltebecken Stöhna
  als Grünzüge mit hoher Bedeutung für den Landschaftsverbund sowie mit Nutzungsziel zum differenzierten Wald-Grünland-Acker-Komplex,

- Wald-Offenlandkomplexe südlich des Flugplatzes Böhlen bis zum Zwenkauer See
  als bedeutender regionaler Grünzug,

- eine Grünzäsur zwischen dem Wohn- sowie dem Mischgebiet Gaulis,

- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete westlich der Ortslage Böhlen
  (Spülkippe, südlich und nördlich des Flugplatzes und Restloch 13).

Zum Schutz der Landschaft sind freiraumbeanspruchende Nutzungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken und schutzwürdige Landschaftsteile zu erhalten. Dabei ist der Zergliederung wertvoller Ökosysteme entgegenzuwirken (Z 4.1.1.1). In diesem Zusammenhang steht auch das Ziel, Grünzäsuren von Bebauung und Nutzungen frei zu halten und weitere Ausformungen in der Bauleitplanung vorzunehmen (Z 2.2.1.12). Auch sind die regionalen Grünzüge insbesondere mit innerörtlichen Grünbereichen zu verknüpfen (G 2.2.1.11). Auch bezüglich nichtwaldbestockter Trockenbiotope in Vorranggebieten Natur und Landschaft gibt der R-Plan Auskunft über deren weitere Nutzung. Sie sind durch geeignete Maßnahmen, wie extensiver Beweidung, Mahd und Entbuschung zu pflegen und zu erhalten sowie in Abhängigkeit der naturräumlichen Verhältnisse zu arrondieren (Z 4.1.1.17).

Land- und Forstwirtschaft

Im Bezug zur Landwirtschaft ist es Ziel, dass sie nachhaltig ihre Aufgaben zur Nahrungsmittelproduktion, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt, zur Kulturlandschaftspflege sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien erhält und entwickelt (Z 4.2.1.1).

Ausgedehnte Vorbehalts- und Vorranggebiete Waldmehrung sind westlich der Bahntrasse im Raumnutzungskonzept zu erkennen (Karte 14). Gemäß den Zielen ist der Waldanteil in der Region auf 19 % zu erhöhen. Dazu ist vor allem die Bergbaufolgelandschaft im Südraum Leipzig heranzuziehen. Auch Vorranggebiete Waldschutz bzw. Walderhalt mit

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

teilweisem Waldumbau / -erhalt und -entwicklung sind in dem Bereich westlich der Bahntrasse großflächig dargestellt. Nördlich vom Rückhaltebecken Stöhna reicht zudem ein Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft in die Stadt. Im Zielkonzept ist dieses Areal zur Erhöhung des Waldanteiles, zum Erhalt der Ackernutzung und Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen gekennzeichnet. Gleiches wird für sanierungsbedürftige Bereiche nördlich des Flugplatzes dargestellt. Auch hier soll eine Anreicherung durch Hecken und Gehölze stattfinden.

Bergbaufolgelandschaften

Die Sanierung von Bergbaufolgelandschaften ist ein zentraler Belang für die Entwicklung der Region. Dies trifft im Besonderen für die Gemeinde Böhlen außerhalb der einzelnen Ortslagen zu, welche als Entwicklungsschwerpunkt (Karte 6 - Handlungsbedarf sowie Karte 15 sanierungsbedürftige Bereiche) ausgewiesen ist.

Somit ist die Stadt Böhlen im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen (Z 2.1.3.5 und Z 2.1.3.6).

Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Neubaubereich der A72 hervorzuheben. Dieser wird im Raumnutzungskonzept (Karte 14) dargestellt. Die Eigenschaft als Vorranggebiet wurde für die verbleibenden, nicht beplanten Trassen mit Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses zur A72 aufgehoben. Wichtige bestehende Verkehrsachsen sind die Bahntrasse von Markleeberg Richtung Süden sowie die Bundes- bzw. Staatsstraßen ebenfalls von Markleeberg über Großdeuben, Böhlen nach Rötha. Die Betrachtung des Radverkehrs erfolgte bereits in Kapitel Freizeit- und Erholungsbedingungen.

Der Flugplatz Böhlen ist für die allgemeine Luftfahrt zu sichern (G 3.5.2). Bauschutzbereiche sind freizuhalten und Beeinträchtigungen des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle auszuschließen.

2.4. Sanierungsrahmenpläne

Für jeden Tagebau im Braunkohlenplangebiet ist ein Braunkohlenplan aufzustellen, bei Einstellung des Betriebes ein Abschlussbetriebsplan, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan.

Die Braunkohlenpläne legen durch die Aufstellung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Braunkohlengebiet die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Gestaltung einer landschaftstypischen, vielfach nutzbaren und sicheren Bergbaufolgelandschaft fest.

Auf dem Territorium der Gemeinde Böhlen befinden sich folgende Objekte bzw. unter Bergaufsicht stehende Betriebe, die für den Abbau von Braunkohle vorgesehen sind.

- Abschlussbetriebsplan Braunkohletagebau Witznitz (Nr. 6402): LMBV mbH
- Abschlussbetriebsplan Braunkohletagebau Zwenkau (Nr. 6404): LMBV mbH
- Abschlussbetriebsplan Braunkohletagebau Espenahin (Nr. 6406): LMBV mbH

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Abschlussbetriebsplan Kohleverbindungsbahnen (Nr. 6417): LMBV mbH
- Abschlussbetriebsplan Brikettfabrik Böhlen, Auflandebecken Gaulis (Nr. 6428): LMBV mbH
- Bergwerkseigentum Witznitz (Nr. 3209): BVVG GmbH

Im Planbereich ist eine Sicherheitslinie gemäß Sanierungsrahmenplan vorhanden. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Nutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Der Bereich zwischen der ehemaligen Abbaukante und der Sicherheitslinie ist als Sicherheitszone definiert.

Für Bebauungen innerhalb dieser Zone gilt eine Bauwarnung, bis diese nach Flutungsabschluss und Beurteilung durch ein bodenmechanisches Abschlussgutachten aufgehoben wird. Damit wird auf die Besonderheiten des Baugrundes in unmittelbarer Nähe der Restlochböschungen hingewiesen, denen durch entsprechende objekt- und situationsbezogene Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen Rechnung getragen werden muss. Bebauungen und damit ggf. erhöhte Lasteintragungen auf das Restlochrandböschungssystem sind bei der bergbaulichen Sanierung nicht berücksichtigt worden.

Demzufolge ist für die vorgesehenen Nachnutzungen (Bebauungen) zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret geplanten Lasteintragungen zu untersuchen. Für jegliche Bebauung in bergbaulich beeinflussten Bereichen sind Baugrundgutachten zu empfehlen. Im noch ausstehenden bodenmechanischen Abschlussgutachten wird der Nachweis bzw. die Bestätigung der bodenmechanischen und hydromechanischen Stabilität der gewachsenen und gekippten Böschungen und Böschungssysteme unter Beachtung der in den Sanierungsplänen und Abschlussbetriebsplänen vorgegebenen Folgenutzung erbracht. Für jegliche Nutzungsänderung ist eine Neubewertung dieser Standsicherheitsuntersuchungen erforderlich[5].

2.4.1. Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

Für den Tagebau Witznitz liegt mit dem Genehmigungsstand vom 30.07.1999 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u. a.: (Ziel 01)

[5] Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- bergbaubedingte Gefährdungspotenziale so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,
- wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushaltes auszurichten,
- Voraussetzungen für eine nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung der Bergbaufolgelandschaft zu schaffen und
- die Voraussetzungen für die Gestaltung einer großräumigen Erholungslandschaft für den verdichteten Raum Leipzig [...] sowie die Vernetzung von Landschaftselementen mit der umgebenden Landschaft sicherzustellen.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Ziel 04 - Bodenschutz

Bei der technischen Sanierung sind die Kippen- und Haldenflächen und insbesondere die Böschungen sachgerecht so herzustellen, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität der Kippenböden gewährleistet ist. [...]

Ziel 06 - Grundwasserabsenkung

Die sanierungsbedingten Wasserhaltungen sind räumlich und zeitlich so zu betreiben, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden.

Ziel 07 - Böschungssanierung

Die Böschungen sind so zu sanieren, dass die öffentliche Sicherheit hergestellt wird. Bei der Oberflächengestaltung der Böschungen sollen Reliefformen hergestellt werden, die sich in das Landschaftsbild einpassen. [...] Bis zum Erreichen des stationären Endzustandes an der Westböschung des Restlochs Kahnsdorf durch Selbstabflachung sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.

Ziel 09 - Sanierung Altlasten und Entsorgungsanlagen

Für alle Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen sind Gefährdungsabschätzungen zu erstellen. Vor Durchführung der bergbauliehen Sanierungsmaßnahmen sind vorhandene Gefährdungen wirksam zu beseitigen.

Ziel 10 - Flutung des Restseekomplexes [...] Kahnsdorfer See

Der [...] künftige Kahnsdorfer See soll insbesondere durch die Einleitung von Sümpfungswässern aus dem aktiven Braunkohlenbergbau (Tagebau vereinigtes Schleenhain und bei Bedarf Tagebau Profen) geflutet werden. Die Flutung der Hohlformen ist so zu steuern, dass die erforderliche Mindestanstiegsgeschwindigkeit sowie Wasserqualität

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

erreicht wird. Ergänzend sind bei der Flutung des Kahnsdorfer Sees Möglichkeiten zur Zuspeisung von Oberflächenwasser aus der Pleiße über den Zulaufgraben zum Stausee Rötha vorzuhalten. Bei einer Einleitung sind sowohl der ökologisch begründete Mindestabfluss der Pleiße sowie die flussabwärts liegenden Nutzungsanforderungen zu gewährleisten. Die Endwasserspiegelhöhe des Kahnsdorfer Sees soll bei +125,80 m NN liegen.

Ziel 11 - Folgenutzung des Restseen

Der künftige Kahnsdorfer See ist zu einem Landschaftssee zu entwickeln und von intensiven Nutzungen freizuhalten.

Ziel 12 - Fischereiwirtschaftsliche Nutzung

In den Tagebaurestseen sind die Voraussetzungen für die Entwicklung seentypischer, natürlicher und stabiler Fischbestände, die langfristig fischereiwirtschaftlich genutzt werden können, zu schaffen.

Ziel 13 - Vorflutgestaltung

Die Vorflutverhältnisse sind so zu gestalten, dass mit dem Erreichen der Endwasserstände

- ein Ablauf aus dem Restseenkomplex zur Pleiße im freien Gefälle entsteht,
- die Vorflutverhältnisse in den Kippenbereichen auf Verbindungsgräben und Restseen ausgerichtet werden,
- [...] keine negativen Auswirkungen auf bestehende Bebauungen durch flurnahe Grundwasserstände entstehen.

Ziel 14 - Renaturierung / Reaktivierung Fließgewässer

Die im Sanierungsgebiet verlegten Laufabschnitte der Pleiße [...] sind naturnah umzugestalten. Dabei sind in den Laufabschnitten zwischen Großzössen und dem Stausee Rötha [...] bereits entstandene naturnahe Bereiche zu integrieren.

Ziel 15 - Vorranggebiete für Land- und Forstwritschaft

Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft im Bereich der Altkippen und des Innenkippenplateaus sollen durch die Anlage von Alleen und einen verstärkten Flurholzabbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden. Die Einordnung kleinräumiger Sukzessionsareale ist zulässig. Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft sind nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung naturnah, standort- und funktionsgerecht zu bewalden.

Ziel 16 - Vorranggebiete für Forstwirtschaft (Aufforstung), Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

In den Vorranggebieten Forstwirtschaft sind Aufforstungen standort- und funktionsgerecht mit einheimischen Gehölzen durchzuführen. Bestehende forstliche Reinbestände sind waldökologisch umzubauen. Die Flächen der Vorbehaltsgebiete [...] Natur und Landschaft[...] sind durch die Anlage von Flurgehölzen zu strukturieren und landeskulturell aufzuwerten.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Ziel 17 - Landschaftsverbund

Von Borna über den Speicher Witznitz und die Eula- und Wyhraaue sowie den künftigen Kahnsdorfer See zur Restauenlandschaft der Pleiße im Bereich Böhlen-Rötha soll eine regionale Landschaftsachse wiederhergestellt werden.

Ziel 18 - Erholung

[...] Das Sanierungsgebiet soll unter Einbeziehung von Grubenbahnen sowie Betriebsstraßen durch ein Netz von Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden.

Ziel 20 – Wiederherstellung von Straßenverbindungen und Erschließung des Sanierungsgebietes

Die Straßen- und Wegebeziehungen zwischen den Ortslagen Kahnsdorf und Rötha / Böhlen sind wiederherzustellen. [...]

aktuelle Entwicklungen

Im Sinne der Rückkopplung (bottom-up) wird im Bereich südlich von Gaulis die geplante großflächige Solarenergienutzung zu integrieren und in den Sanierungsrahmenplan einzuarbeiten sein. Ein verbindliches Bauleitplanverfahren ist bereits in Bearbeitung und die regionalen Planungsträger involviert.

2.4.2. Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain

Für den Tagebau Espenhain liegt mit der fortgeschriebenen Fassung vom 15.04.2004 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u. a.: (Ziel 01)

- bergbaubedingte Gefährdungspotenziale so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,
- wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushaltes auszurichten,
- die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes, reich strukturiertes Waldgebiet im verdichteten Raum Leipzig zu schaffen,

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- neu entstehende Seen- und Kippenbereiche infrastrukturell zu erschließen und verbliebene Defizite in abbaubedingt beeinträchtigten Netzen abzubauen sowie

- Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für Freizeit, Erholung mit Einordnung in das regional bedeutsame Erholungsgebiet Südraum Leipzig herzustellen.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Ziel 06 - Grundwasserabsenkung

Die Grundwasserabsenkung und -entspannung der einzelnen Grundwasserleiter ist unter Berücksichtigung der Bergsicherheitsanforderungen bis zur Einstellung der sanierungsbedingten Wasserhaltung räumlich und zeitlich so zu betreiben, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden.

Ziel 07 - Verwendung Sümpfungswasser

Das im Sanierungszeitraum bis zur Einstellung der Wasserhaltung verfügbare Sümpfungswasser ist vorrangig zur Gewährleistung der ökologisch begründeten Mindestabflüsse über die genehmigten Einleitungsstellen in die örtlichen Vorfluter (z. B. Kleine Pleiße) [...] zu nutzen. Eine einleitungsbedingte Verschlechterung der Wasserqualität in Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Ziel 18 - Renaturierung Fließ- und Standgewässer

Die Pleiße zwischen Böhlen und Markkleeberg soll langfristig renaturiert werden. Dazu sollen möglichst variable Querschnitte des Flussbettes geschaffen und eine naturnahe Gestaltung der Ufervegetation und die Fischwegigkeit an den Gefällestufen gesichert werden. [...]

Ziel 21 - Vorranggebiete Land- und Forstwirtschaft, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Die Flächen in den Vorranggebieten für Land- und Forstwirtschaft und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen durch die Anlage von Alleen und einen verstärkten Flurholzanbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden. Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft sind nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung naturnah, standort- und funktionsgerecht zu bewalden. Dabei sind im Bereich östlich des Rückhaltebeckens Stöhna hinreichend große Flächen zur Gewährleistung einer ausreichenden Nahrungsgrundlage für am Rückhaltebecken heimische bzw. rastende Vogelarten offen zu halten.

Ziel 22 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft

Aufforstungen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft (Erhöhung des Waldanteils) sind naturnah, standort- und funktionsgerecht durchzuführen. Forstliche Reinbestände in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft (Waldumbau) sind mittelfristig waldökologisch umzubauen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Ziel 26 - Erholung (Landflächen)

Das Sanierungsgebiet soll durch ein Netz von Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden. [...]

Ziel 30 – Autobahn-, Straßen und Wegeverbingeungen

Die Trasse für die vorgesehene Autobahn A38 einschließlich des Kreuzungsbauwerks im Bereich B2/B95 ist freizuhalten. [...] Ausgehend vom Siedlungsband Großdeuben - Gaschwitz - Großstädteln sind vorrangig unter Nutzung erhalten gebliebener Pleißebrücken Wegeverbindungen zu den Alt- und Neukippenflächen sowie den entstehenden Wasserflächen herzustellen. Vorzugsvariante für Anbindebereiche bildet dabei in Großdeuben die Wiesenstraße.

2.4.3. Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden

Für den Tagebau Zwenkau / Cospuden liegt mit der fortgeschriebenen Fassung vom 08.06.2006 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor. Für die Aufstellung des F-Planes 2006 wurde sich noch auf den Beteiligungsentwurf vom 16.12.2005 bezogen, sodass die Aussagen geprüft und überarbeitet werden mussten.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u. a.:

- Die Wiedernutzbarmachung wird durch den Abbau bergbaubedingter Gefährdungspotenziale zur dauerhaften Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit, die Entwicklung einer vielfältig nutzbaren, gestalterisch akzeptanzfähigen und weitgehend nachsorgefreien Bergbaufolgelandschaft ausgerichtet.

- Ein eigenständiger Landschaftraum mit überregionaler touristischer Bedeutung soll entwickelt werden und eine miteinander verträgliche Gestaltung der Belange von Hochwasserschutz, Freizeit und Erholung, Natur und Landschaft und Waldmehrung mit klarer Funktionstrennung zwischen intensiv genutzten und störempfindlichen Bereichen erfolgen.

- Die wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen soll auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushalts [...] ausgerichtet werden.

- Die Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zur Aufwertung dieses überregional bedeutsamen Erholungsgebiets in den Bereichen Cospudener See [...] und Freizeitpark Belantis soll gesichert und ausgebaut sowie am Zwenkauer See [...] entwickelt werden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Durch die Schaffung eines touristischen Gewässerverbunds sollen wassergebundene Erholungsmöglichkeiten am Zwenkauer und Cospudener See mit dem Oberzentrum Leipzig synergetisch miteinander verknüpft, in die Gesamtentwicklung eines "Gewässerverbunds Region Leipzig" eingebunden und beschäftigungswirksam gemacht werden.

- Die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes, reich strukturiertes Waldgebiet für den Raum Leipzig soll durch die systematische Erhöhung des Waldanteils und den Schutz des vorhandenen Waldes geschaffen werden.

- Ein wirksamer Landschafts-, Natur- und Artenschutz soll in den besonders wertvollen Auenbereichen [...] und den Sukzessionsarealen sowie deren räumliche und funktionale Vernetzung mit Landschaftselementen im Sanierungsgebiet und mit dem übrigen unverritzten Umfeld erfolgen.

- Die Verkehrsanbindung und innere Erschließung des Sanierungsgebietes soll durch die Realisierung großräumiger Verbindungen (A38, A72), die bedarfsgerechte verkehrstechnische Erschließung der Erholungsbereiche [...] sowie die Schaffung eines vielseitig nutzbaren Rad- und Wanderwegenetzes mit Einbindung in das überregionale und regionale Verkehrs- und Wegenetz gezielt und durchgreifend verbessert werden.

- In den Restseen sollen Voraussetzungen für die Entstehung und Entwicklung stabiler naturnaher aquatischer Lebensgemeinschaften und deren Nutzung geschaffen werden.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Grundsatz 03 - Bodenschutz

Bei der bergtechnischen Sanierung sollen Kippenflächen und Böschungen sachgerecht so hergestellt bzw. geschützt werden, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität der Kippenböden dauerhaft gewährleistet ist. Bei der Bewirtschaftung von Kippenflächen ist darauf hinzuwirken, dass zur Bodenverdichtung führende Bearbeitungsformen und belastende Stoffeinträge vermieden werden. [...]

Ziel 05 - Resteinschnitt Ostausfahrt ehemaliger Tagebau Böhlen

Der Resteinschnitt der Ostausfahrt des ehemaligen Tagebau Böhlen soll entsprechend den geotechnischen und hydrogeologischen Randbedingungen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit so saniert und gestaltet werden, dass Beeinträchtigungen des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiets Böhlen-Lippendorf ausgeschlossen werden. [...]

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Ziel 07 - Sanierung von Altlasten und Stilllegung von Deponien

Für alle Deponien und altlastenverdächtigen Flächen sind Gefährdungsabschätzungen zu erstellen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sind Deponien und Altlasten zu sichern bzw. vorhandene Gefährdungspotenziale wirksam und dauerhaft zu beseitigen. Vorrangig zu sichern sind die industrielle Absetzanlage zur Ascheverspülung sowie die LKW-Schuttkippe in der Ostausfahrt des ehemaligen Tagebaus Böhlen.

Ziel 08 - Grundwasserabsenkung

Die Grundwasserabsenkung und -entspannung der einzelnen Grundwasserleiter soll unter Berücksichtigung der Bergsicherheitsanforderungen räumlich und zeitlich so betrieben werden, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden. [...]

Grundsatz 21 - Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Die Flächen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sollen durch die Anlage von Alleen und einen verstärkten Flurholzanbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden.

Ziel 22 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung

In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung sind Aufforstungen naturnah, standort- und funktionsgerecht durchzuführen. [...]

Ziel 23 - Vorranggebiete Waldschutz

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten, naturnah zu bewirtschaften, durch zielgerichtete Nachpflanzungen mit naturnahen, standort- und funktionsgerechten Gehölzen abzurunden. Forstliche Reinbestände aus nicht einheimischen Arten mit starker Ausbreitungs- und Verdrängungstendenz sind zeitnah und möglichst vollständig waldökologisch umzubauen.

Ziel 24 - Vorranggebiete Natur und Landschaft (Sukzession)

In den Vorranggebieten Natur und Landschaft (Sukzession) [...] sind Sanierungsmaßnahmen auf den Abbau örtlicher Gefährdungspotenziale sowie die Sicherung der Zuwendungen für die Brandbekämpfung zu beschränken. Diese Flächen sind vom Auftrag kulturfähiger Substrate weitestgehend freizuhalten. [...]

Ziel 27 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Gewässer)

Die als Vorranggebiete Natur und Landschaft (Gewässer) ausgewiesenen Wasserflächen sind von öffentlichen Nutzungen freizuhalten. Die sich in den Uferbereichen entwickelten Land-Wasser-Wechselzonen und Flachwasserbereiche sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten und in ihrer weiteren natürlichen Entwicklung zu unterstützen. Die als Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Gewässer) ausgewiesenen Wasserflächen sollen landseitige Biotopvernetzungen unterstützen und den Landschaftsverbund ergänzen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Grundsatz 28 – Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft sollen Maßnahmen zur Biotopvernetzung unterstützt und der großräumige und durchgängige Landschaftsverbund gestaltet werden. [...]

Ziel 29 - Landschaftsverbund

Ausgehend von der Restauenlandschaft und dem Eichholz westlich von Zwenkau über das Westufer des Zwenkauer Sees und die nördlich anschließenden Kippenflächen zum Südlichen Leipziger Auwald ist ein großräumiger und durchgängiger Landschaftsverbund wiederherzustellen. [...]

Ziel 1 - Wegenetz

Das Sanierungsgebiet soll durch ein Netz von Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden. Dabei ist auf eine Nachnutzung von Bandtrassen sowie Betriebsstraßen hinzuwirken. [...] Ausgehend von der Halde Lippendorf ist in Richtung der östlich angrenzenden Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Witznitz auf die Herstellung einer direkten Wegebeziehung mit Querung der Eisenbahnstrecke Leipzig-Altenburg hinzuwirken.

aktuelle Entwicklungen

Im Sinne der Rückkopplung (bottom-up) wird im Bereich der IAA die geplante großflächige Solarenergienutzung zu integrieren und in den Sanierungsrahmenplan einzuarbeiten sein. Ein verbindliches Bauleitplanverfahren ist bereits in Bearbeitung und die regionalen Planungsträger involviert.

2.5. ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen

Die Stadt Böhlen war Mitglied des Zweckverbandes 'Planung und Erschließung Witznitzer' Seen, der aus der Interessengemeinschaft Naherholungsgebiet Tagebau Witznitz hervorging.

Die Anrainerkommunen am ehemaligen Tagebau Witznitz II haben die Zusammenarbeit im Zweckverband vereinbart, um eine zielorientierte und effiziente Planung und Erschließung der entstehenden Seenlandschaft im Interesse des Tourismus und der Freizeitwirtschaft voranzutreiben.

In den verschiedenen Restlöchern des Abbaugebietes Witznitz entstanden durch Grundwasserneuanstieg und Fremdflutung nach dem Speicherbecken Witznitz der Hainer See mit der Haubitzer Bucht sowie der Kahnsdorfer See. Die Tagebaurestlöcher wurden so gestaltet, dass eine Erholungslandschaft am Hainer See sowie eine nahezu naturbelassene Landschaft im Teilbereich Haubitzer Bucht entstand. Der Kahnsdorfer See soll als Vorranggebiet für Natur und Landschaft weitgehend sich selbst überlassen werden. Der Hainer See hat mittlerweile seinen Endwasserstand erreicht.[6]

Die Flächen der Stadt Böhlen liegen im Areal des geplanten künftigen Naturschutzgebietes um den Kahnsdorfer See mit seinen ausgewiesenen Sukzessionsflächen. Bestandteil der F-Planungen hier soll ein mit Informationstafeln

[6] www.zv-witznitzer-seen.de, Zugriff: 30.06.2016, 11.30 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

ausgestatteter Aussichtspunkt am westlichen Ufer sein. Über ein differenziert gestaltetes Wegesystem ist die Stadt Böhlen an die Erholungslandschaft angeschlossen. Diese regionalplanerischen Absichten sind in dem F-Plan gekennzeichnet.

Zum 31.12.2020 wurde der Zweckverband aufgelöst. Zuständig sind nun die planenden Kommunen in Eigenregie.

2.6. ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf

Die Städte Böhlen und Zwenkau sowie die Gemeinde Neukieritzsch hatten für den Bereich des Industriegebietes einen Zweckverband gegründet, der vor allem planungs- und erschließungsrechtliche Aufgaben wahrnahm. Er war eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und übernahm zudem das Standortmanagement und die Planungshoheit für das 1.740 ha große Areal. Es wurde mit rechtskräftigen B-Plänen für 500 ha Baurecht erstellt.

In Vorbereitung der B-Pläne sind städtebauliche Rahmenplanungen erarbeitet, die als Ergebnisse eines zweistufigen Wettbewerbs inhaltlich ausgewertet und verdichtet wurden. Somit lag ein integriertes Gesamtkonzept von Stadt-, Verkehrs-, Infrastruktur- und Landschaftsplanung vor, welches als Fundament für die B-Planung heranzuziehen ist. In Folge wurden im Bereich des Industriestandortes städtebaurechtliche Grundlagen geschaffen, die zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung eines großflächigen Industriegebietes beitragen.

Die Aussagen zu den Flächen des 'Zweckverbandes Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf' wurden aus dem Rahmenplan zur Flächennutzung, den abgestimmten aktuellen Planungszielen des Zweckverbandes sowie dem Stand der verbindlichen Bauleitplanung übernommen und im F-Plan dargestellt.

Mit dem Abschluss des Jahres 2016 mit Wirkung zum 01.01.2017 wurde der Zweckverband aufgelöst und die Planungshoheit wieder an die einzelnen Kommunen übergeben. Aufgrund der Auflösung wird auch die Grenze des Zweckverbandes nicht mehr im Plan dargestellt. Diese war noch im F-Plan 2006 enthalten.

2.7. Zweckverband Planung und Erschließung Neue Harth

Das Zweckverbandsgebiet grenzt zwar lediglich an das Stadtgebiet im äußersten Nordwesten an, jedoch können sich die Entwicklungsabsichten zum Zwenkauer See auch auf die 1. Änderung des F-Planes auswirken. Das Verbandsgebiet erstreckt sich auf die Territorien der Städte Leipzig und Zwenkau, deren Vertreter auch dem Verband angehören. Zweck des Zusammenschlusses ist die Koordination, um einheitliche Planungen zu erleichtern. Inhaltlich umfasst er den ehemaligen Braunkohletagebau Zwenkau / Cospuden schrittweise zu einer Naherholungs- und Freizeitlandschaft zu entwickeln.

Für das Areal des F-Planes ist dabei vor allem der Masterplan 'Neue Harth 2015'[8] relevant, der angibt, wie die Gesamtentwicklung für den Seenverbund Zwenkauer See / Cospudener See anzustreben ist. In Verbindung mit dem

[8] vgl. www.neue-hart.leipzig.de, Zugriff: 14.07.2016, 10.00 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Arbeitsplan 'Zwenkauer See, land- und wasserseitige Nutzungen' auf Grundlage des Braunkohlenplanes Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden wurde ein vielfältiges Nutzungsmosaik entworfen.

2.8. Flurneuordnungsverfahren Rötha Ost und West

Die Flurneuordnungsverfahren, die in das nordöstliche Stadtgebiet ragen, teilen sich in zwei Einzelverfahren auf. Das Verfahren 'Rötha Ost' umfasst die Stadt Böhlen, Markkleeberg und Rötha und das Verfahren 'Rötha West' zusätzlich Espenhain und Großpösna. Beide wurden im Jahr 2000 als vereinfachte Neuordnungsverfahren nach § 86 FlurbG angeordnet. Sie dienen der Unterstützung des Vorhabenträgers (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungs GmbH) zur Umsetzung des Sanierungsrahmenplanes für den Tagebau Espenhain. Hauptaufgaben sind dabei die Sicherung der Erschließung der Grundstücke und die Regelung der Eigentumsverhältnisse.[9] Beim Verfahren Rötha-West wurde im März 2020 die Ausführungsanordnung erlassen, das heißt, es gilt der neue Rechtszustand. Neben neuen Flurstücksgrenzen gelten hier auch neue Gemarkungs- und Gemeindegrenzen.

2.9. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020

Unter dem Leitsatz 'Das eigene Profil schärfen und den Entwicklungshorizont erweitern' wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020 vom Büro für urbane Projekte, Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig in den Jahren 2009/2010 aufgestellt.[10] Darin werden die Schwerpunkte:

- Wirtschaft und Beschäftigung
- Wohnen und Lebensqualität
- Soziale Infrastruktur
- Landschaft und Freizeit
- Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen
- Finanzen

betrachtet.

Auf dessen Grundlagenermittlung kann sich der F-Plan beziehen und Resultate und Planungsgrundsätze weiterentwickeln. Da es sich bei dem Instrument um keine statische Planung handelt, ist das InSEK kontinuierlich fortzuschreiben und an die aktuelle Situation anzupassen.

[9] vgl. www.vlnsachsen.de, Zugriff: 30.06.2016, 14.00 Uhr.

[10] Stadtverwaltung Böhlen: 'Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020', bearbeitet durch Büro für urbane Projekte, Leipzig, 2010.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

2.10. Hydrologisches Großraummodell Süd

Das Hydrologische Großraummodell Süd (HGM2006) wurde vom Ingenieurbüro für Grundwasser GmbH, Nonnenstraße 9 in 04229 Leipzig erstellt und konnte am 14.06.2016 bei der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft eingesehen werden. Ein vollumfassendes Dokument konnte aus Nutzungsrechten und Rechten Dritter nicht übergeben werden. Somit war nur eine Einsicht mit Verschaffung eines Überblickes möglich. Kritisch zu hinterfragen sind zudem die Auswirkungen der Anschneidung des Grundwassers durch den Tagebau Peres, sodass es zu wesentlichen Veränderungen der Entwicklungsaussichten kommen kann. Aufgrund dessen wird die Fortschreibung / Neuaufstellung des Modells derzeit forciert. Nichtsdestotrotz können viele Erkenntnisse für den F-Plan gewonnen werden, wenn auch immer die Aussagen im konkreten Fall ortsspezifisch zu prüfen sind.

Bekannter Weise ist das Gebiet um Böhlen durch den Kohlebergbau geprägt und befindet sich nach den Strukturveränderungen und Rekultivierungsbestrebungen der Tagebaue in einem Grundwasseranstiegsgebiet. Zur Ermittlung der zukünftigen Entwicklung und Abschätzung der Gefahren wurde das HGM im Jahr 2006 erstellt.

Es ist modellgrundwasserleiterbezogen und stellt die Zeitschnitte 2010, 2015, 2020 (bereits eingetroffen), 2025, 2035, 2050 und 2100 dar. Aus ihm können beispielsweise mittlere Endwasserspiegel der gefluteten Tagebaurestlöcher (Zwenkauer See +113,5NHN und Kahnsdorfer See +126,5NHN) abgelesen werden. Ebenfalls wichtige Aussagen bezüglich des F-Planes können die Grundwasserflurabstände bei mittlerer und hoher Grundwasserneubildung liefern. Diese korrespondieren mit den Bereichen besonderer Nutzungsanforderungen des R-Planes (Karte 16). Vergleichbar sind entlang der Pleißeaue und im westlichen Teil des Stadtgebietes potentielle Vernässungsbereiche bzw. Flurabstände je nach Maß der Grundwasserneubildung von 0-2 m möglich.

Einen Großteil der Unterlagen des HGM machen die Hydroisohypsenkarten aus. Aus ihnen können beispielsweise prognostizierte stationäre Strömungszustände entnommen werden. Grob vereinfacht kann demnach für Böhlen je nach Lage und Ort bei einer mittleren Grundwasserneubildung eine Höhe von 124-128 m NHN, für Großdeuben 118-122 m NHN und Gaulis ca. 128 m NHN angegeben werden.

Interessant ist ebenfalls der Abschluss der bergbaulichen Einflussreichweite. Der Hangendgrundwasserleiter konnte dementsprechend für Böhlen in der östlichen Ortslage, für Großdeuben und Gaulis gleichermaßen für 2010 prognostiziert werden. Ein weiterer 'Rückzug' für die Ortslage Böhlen soll ca. 2020 / 2025 bis zum Zentrum, bis 2035 nur noch in südwestlichen Teilflächen und ab 2050 vollständig erfolgen. Die Liegendendgrundwasserleiter können für alle Ortsteile ca. 2050 erwartet werden.

2.11. Flächenverfügung durch Dritte

"Die BVVG geht davon aus, dass in dem Gebiet [… des F-Planes] Flurstücke enthalten sind, die sich in der Verfügungsbefugnis der BVVG befinden. Eine flurstücksgenaue Prüfung ist [im Rahmen des F-Planes] nicht erfolgt. Für das Prüfen der Zuständigkeit der BVVG bzw. eine Abprüfung grundsätzlicher Probleme [im Rahmen nachgeordneter Verfahren] ist die Zusendung einer Flurstücksliste sowie ein entsprechender Lageplan der wahrscheinlich in Anspruch zu nehmenden Flächen notwendig."

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Aufgrund von datenschutzrechtlichen Sachverhalten und Veröffentlichungsbestimmungen werden keine Flurstücksbezeichnungen im F-Plan vorgenommen.

2.12. Flächennutzungsplan, März 2006

Der im März 2006 beschlossene F-Plan Stadt Böhlen stellte die Nutzungsabsichten für alle Flächen im Stadtgebiet dar. Da dieser durch die 1. Änderung des F-Planes an den aktuellen Bestand sowie die absehbaren Entwicklungsabsichten angepasst werden soll, können wesentliche Bestandteile übertragen werden. Diese sind auf ihre Aktualität und weitere Anwendungsfähigkeit geprüft und erst in einem zweiten Schritt übernommen worden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3. Bestandsaufnahme Natur und Landschaft

Erwartungsgemäß kann sich in diesem Kapitel in großen Teilen auf die Erkenntnisse des F-Planes 2006 gestützt werden, da sich z. B. die geologischen, bodengenetischen und klimatischen Gegebenheiten im allgemeinen, wenn überhaupt nur sehr langsam verändern bzw. der Horizont der Änderung nach 15 Jahren nur sehr gering ist. Nichtsdestotrotz sind es gerade die durch die Revitalisierung der Bergbaufolgelandschaft hervorgerufenen Änderungen, die eine Prüfung der Aktualität der Belange notwendig macht. Auch durch die wandelnde Wahrnehmung beispielsweise der klimatischen Veränderungen können aktuelle Forschungsresultate, veränderte Betrachtungen und Ziele hervorrufen.

Somit muss der Stand der Entwicklung im Bezug zur Natur und Landschaft im Besonderen betrachtet werden.

3.1. Geologie

Die Leipziger Tieflandsbucht ist ein geologisch junges Aufschüttungsgebiet, welches im Bereich der Flusstäler „Pleiße“ und „Weiße Elster“ eiszeitlich überformt wurde. Es bildete sich eine flache Grundmoränenlandschaft heraus, in der sich im Tertiär aufgrund von Klimaveränderungen eine üppige Vegetation mit Braunkohlesümpfen entwickelte und zur Bildung von Braunkohle führte.

Die Hauptflöze erreichten eine Mächtigkeit von 12 - 14 m, die Oberflöze eine Mächtigkeit von 8 - 10 m. Die Oberfläche wurde in den folgenden Erdzeitaltern noch mehrfach überformt und verändert und bestand vor der Auskohlung aus Kiesen und Sanden, welche zum Teil von Geschiebelehmplatten überlagert waren.

Natürliche geologische Verhältnisse finden sich nur in einem schmalen Streifen von Debitzdeuben über Böhlen bis Gaulis. Dabei handelt es sich neben holozänen Talsedimenten der Pleiße (Auenlehm über Kies / Sand) um Gebiebemergel und -lehm (Grundmoräne - gQS1) um fluviatile Kiese und Sande (Tiefere Mittelterrasse = Hauptterrasse - fQSf).

Sofern Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, wird empfohlen, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Gegebenenfalls sind Standsicherheitsaspekte zu berücksichtigen. Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrmittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Im Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können in den Internetseiten des Landes unter www.umwelt.sachsen.de recherchiert und deren Inhalte ggf. abgefragt werden. Insbesondere über die bergbaulich beeinflussten Bereiche liegt ein teilweise engmaschiges Netz an Bodenaufschlüssen vor.

Im Untersuchungsraum befindet sich das Geotop (Nr. 348) "Verkieselter Baumstamm am Bahnhof Böhlen"

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.2. natürliche Radioaktivität

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum vorliegenden Plan bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.[11]

Ungeachtet dessen, dass sich das Plangebiet nicht in einem Radonvorsorgegebiet befindet, ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften eines Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon 222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

3.3. Böden

3.3.1. Gewachsene Böden

Natürliche Böden sind im Planungsgebiet nur noch in der Pleißeaue und den südlich der Stadt Böhlen bis zur Ortslage Gaulis reichenden Flächen zu finden. Vorherrschend sind Sandlöße mit Schwarzerde ähnlichen Böden. Diese Böden weisen eine relativ hohe Ertragsstabilität auf und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die noch erhaltene Pleißeaue wird durch an- und halbhydromorphe Auenlehme und Auendecklehme bestimmt. Das hier vorherrschende Dauergrünland wird extensiv genutzt und zum Teil durch Pflegeverträge (Schaf- und Pferdehaltung) bewirtschaftet.

3.3.2. Kippenflächen

Die nordöstlich der B95 angrenzenden Gemarkungsflächen setzen sich aus Kippkohlelehmen und Kippkohlesanden zusammen. Diese Flächen sind seit 1989 aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen worden. Im Laufe der letzten Jahre hat sich eine zusammenhängende permanente Flachwasserzone gebildet, die noch immer

[11] vgl. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Veränderungen ihrer Ausbreitung unterliegt. Dieses Gebiet hat sich zu einem der wertvollsten Biotope in der Bergbaufolgelandschaft im gesamten Südraum von Leipzig entwickelt und wurde per Verordnung als Naturschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ im Januar 1997 unter Schutz gestellt.

Die Planungsflächen südlich des Pleißekanals werden bestimmt durch Kipplehme und Kipplehmsande. Diese Flächen werden vorwiegend zum Futteranbau genutzt. Durch Anlage von Wegen, begleitenden Alleen und gliedernden Hecken wurde die einst eintönig wirkende Agrarlandschaft bereits in den letzten Jahren teilweise belebt und vor Bodenabtrag und Winderosion geschützt. Die Anreicherung soll in Zukunft fortgesetzt werden. Langfristig und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung könnten diese Flächen der Waldmehrung zugänglich gemacht werden.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes bergbauliche Kippenflächen bzw. Übergangsbereiche von gewachsenen zu gekippten Böden. In diesen Übergangsbereichen ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Dies ist vor allem bei Bauvorhaben zu beachten. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen.

3.3.3. Altlast- und Altlastverdachtsflächen

Als Altlastflächen gelten sogenannte Altablagerungen sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen der gewerblichen Wirtschaft oder öffentlichen Einrichtungen, von denen durch die Verunreinigung des Erdreiches eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Die Altlasten aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) werden im Planteil dargestellt. Diese sind im Besonderen zu berücksichtigen, da sie bekannte oder vermutete Gefährdungen für Nutzungen aufzeigen. Hervorzuheben ist in Böhlen die Altlast des ökologischen Großprojektes. Diese ist die größte in Sachsen bekannte Altlast und nimmt große Flächen des Stadtgebietes ein. Diese stammt aus dem Betrieb der karbo- und petrochemischen Industrie seit 1920, wurde insbesondere aber auch infolge der Bombardierung des Werkes im zweiten Weltkrieg freigesetzt. Das Ausmaß der Belastungen einerseits und die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen bei laufender Produktion andererseits machen deutlich, dass es sich hier um einen sehr komplexen, schwierigen und umfangreichen Altlastenfall handelt.[12]

Im Folgenden werden alle (bekannten) Altlasten und -verdachtsflächen[13] im Stadtgebiet aufgeführt.

[12] www.sachsen.de/medien, Zugriff: 01.07.2016, 9.30 Uhr.

[13] gem. Auskunft des Sachgebietes Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht, 20.07.2016.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Tabelle 2: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Hochwert	Rechtswert
79100025	IAA Ostausfahrt	316829	5676172
79100029	ALB 0-2, Klärteiche A, B, BC / DBO 708 - 10	317247	5674153
Teilfläche	Auflandebecken 0 Gaulis / DBO 708*	317703	5673299
Teilfläche	Auflandebecken 1 Gaulis / DBO 709*	317587	5673639
Teilfläche	Auflandebecken 2 Gaulis / DBO 710*	317359	5673954
Teilfläche	Klärteich BC Bereich Auflandeb. Böhl. DBO 731*	317553	5673045
Teilfläche	Klärteiche B Gaulis	318472	5673503
Teilfläche	Klärteiche BC Gaulis	317553	5673045
79100030	Deponie Böhlen / DBO 532*	317845	5676531
79100031	AA Gaulis/Ortseingang	318027	5674622
79100032	Altablagerung Gaulis	318468	5673663
79100400	AA "Altkippengebiet"DLL 540*	317023	5678466
79100583	Dep. Großd./ Pleißebr. zw. B2/B95 / DLL 501*	317684	5679690
79200027	GST-Gelände/Flugplatz	315812	5676902
79200033	Alttankstelle Röthaer Str. 36	317918	5675106
79200034	Alttankstelle Röthaer Str. 1**	317506	5675594
79200036	Kfz-Pflegedienst	317306	5675582
79200037	Kfz-Werkstatt Männig	317325	5676052
79200039	Alttankstelle Röthaer Str. 13	317573	5675435
79200040	Schrottplatz Böhlen	317810	5674931
79200041	Kfz-Instandsetzung Böhlen	317663	5675276
79200043	MINOL-Tankstelle Böhlen	317971	5675093
79200044	Schrottplatz	316889	5674698
79200045	KFZ-Stützpunkt Gaulis	317926	5674287
79200641	Schrottplatz Fa. Kröger	317092	5679664
79200642	Gleichrichterstation MIBRAG	317288	5678396
79200644	ehem. Kesselwagenwäsche/Bhf. Gaschwitz	317137	5679782
79200657	ehem. Dieseltankstelle Großdeuben	317302	5678242
79200975	Stahl- und Behälterbau	317450	5678878
79200979	Schmiede mit Tankstelle	317504	5679440
79200984	Gärtnerei Großdeuben	317220	5678878
79201116	MIBRAG Werkstätten	316985	5675565
79201117	Großsilo Böhlen	316263	5678477
79201118	MIBRAG Holzplatz	315184	5677050
29100606	ÖGP TF 1 Gleiskippe	314894	5675821
29100607	ÖGP TF 2 Kippe	315113	5675792
29100608	ÖGP TF 3 Neue Aschekippe	315718	5675917
29100609	ÖGP TF 4 Sonderabfalldep.	315656	5675619
29100610	ÖGP TF 5 Offene Deponie	315864	5675811
29100611	ÖGP TF 7 Phenolbecken	315827	5674912
29100612	ÖGP TF 23 Schuttkippe (DERAG)	316801	5674872
29100613	ÖGP TF 25 Auflandebecken 3	317301	5674251
29100614	ÖGP TF 29 Alte auflandebecken	318210	5673213

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Hochwert	Rechtswert
29201296	ÖGP TF 6 Pulgarfeld	315257	5674435
29201297	ÖGP TF 8 Zwischenfläche	315861	5674510
29201298	ÖGP TF 9 Westgelände	315736	5673895
29201299	ÖGP TF 10 Westgelände Nord	315849	5674210
29201300	ÖGP TF 11 Abwasseranlage West	315992	5674054
29201301	ÖGP TF 12 Rundteil	316446	5674136
29201302	ÖGP TF 13 Altes Kraftwerk	316420	5673487
29201303	ÖGP TF 14 Altes Gaswerk	316112	5673299
29201304	ÖGP TF 15 Rückst.-verbrenn.-anlage	316177	5673672
29201305	ÖGP TF 16 Tanklager, IZ-Technikum	316104	5673725
29201306	ÖGP TF 17 O2-verdichtungsanl	315964	5673355
29201307	ÖGP TF 18 Stadtgasmischanlage	315950	5673256
29201308	ÖGP TF 19 Altwerk	316799	5673721
29201309	ÖGP TF 20 Hauptwerkstatt	316819	5674086
29201310	ÖGP TF 21 Lehrwerkstatt	316806	5674371
29201311	ÖGP TF 22 Schrottplatz	316891	5674618
29201312	ÖGP TF 24 Eingang Poliklinik	316974	5675416
29201313	ÖGP TF 26 Abwasseranlage Ost	317169	5673456
29201314	ÖGP TF 27 Gleisharfe	316985	5673864
29201315	ÖGP TF 28 Tanklager Kamerun	317302	5673050
29201316	ÖGP TF 30 Abwasseranl. Lippendorf	316841	5672769

* Die Altlastenbearbeitung ist nach Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH abgeschlossen[14]

** die Bearbeitung erfolgte im Rahmen von § 3 durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Des Weiteren sind die Altlastensanierungen DLL516 - Teerkippe im Abs. 13-Restloch und DBO506 - Endböschung Abs. 1096/960 Tiefschüttung Abs. 1069 abgeschlossen.

[14] Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.3.4. Kampfmittel

Im Zuge von Zuständigkeitsänderungen erfolgt seit dem 01.07.2015 die Bearbeitung von Anfragen bezüglich der Gefahreneinschätzung zu Kampfmitteln durch die Städte und Gemeinden.
Da das Kraftwerk im II. Weltkrieg Ziel von intensiven Bombardierungen gewesen war, sind im weiträumigen Bereich belastete Flächen nicht auszuschließen. Im Konkreten können unterschiedliche Flächen unterschieden werden:

- stark bombardierte Flächen: ca. 600 m-Radius um S-Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke',
- gering bis mäßig bombardierte Flächen: im weiteren Umfeld um die S-Bahnhaltestelle 'Böhlen-Werke' ca. 1,2 km Richtung Nord und bis 2,0 km Richtung Süd sowie Bombardierungsfeld mit 900 m Radius westlich des Kahnsdorfer Sees,
- bombardierte, aber bereits beräumte Flächen: großräumig östlich und westlich der Bahnlinie im Bereich der Gewerbe- / Industriefläche Böhlen-Lippendorf sowie um Gaulis,
- abgesuchte und beräumte Flächen durch Bauantrag: Uferbereiche um den Stausee Rötha,
- bombardierte und nicht beräumte Flächen: Teilbereich der Kippenflächen südwestlich von Gaulis sowie Auwaldbereich der Pleiße nordwestlich des Stausees Rötha an der Gemeindegrenze außerhalb des Geltungsbereiches
- zu entsorgende Militärobjekte: Suchscheinwerfer (SU) in Verlängerung der Zwenkauer Straße Kreuzung Straße des Friedens in Großdeuben.

Weiterhin sind folgende Trichter von Flak-Stellungen bekannt:

- Sicher: insgesamt 20 Stellungen in Ost-West Radius in Höhe des Flugplatzes sowie auf der Feldflur östlich des Rückhaltebeckens Stöhna, jeweils zwei weitere Stellungen südöstlich von Gaulis und am Pleißeverlauf im südwestlichen Gemeindegebiet,
- LfG-St-Ml: 3 Stellungen ca. 400 m nördlich bzw. südöstlich der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke',
- FIS: 3 Stellungen ca. 800 m nördlich der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke',
- FIL: eine Stellung ca. 300 m südwestlich von Gaulis sowie eine weitere im südwestlichen Gemeindegebiet.

Dementsprechend sollte sich bei sämtlichen Baumaßnahmen im Untergrund über die Situation im Einzelfall informiert werden. Unerlässlich ist dies in den oben beschriebenen Bereichen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.3.5. unterirdische Hohlräume

Gemäß §8 SächsHolVO sind aufgrund des Bergbaus verschiedene Flächen bekannt:

- entlang und westlich der Bahnlinie von Gaschwitz bis zum Industriegebiet Böhlen-Lippendorf in einem ca. 100 - 200 m breiten Streifen in Höhe der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke' abknickend nach Nordwesten bis zum Restloch 13,
- in einem ca. 200 m breiten Bereich entlang des Pleißekanals von Neukieritzsch bis zum Stausee Rötha,
- sowie das gesamtes Gemeindegebiet östlich von Großdeuben bis zur nördlichen Ortslage Böhlen.

In diesen Bereichen sind im besonderen Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Bau- und Entwicklungsmaßnahmen zu prüfen.
Für geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich des F-Planes wird empfohlen, von Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.
Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
In den ehemaligen Sicherheitspfeilern der jeweiligen Tagebaue sind Entwässerungsstrecken mit Schächten und technischen Bohrungen vorhanden. Diese erstrecken sich vom Norden entlang des Landpfeilers Großdeuben bis in den Süden entlang der Pleiße. Trotz der teilweisen Verfüllung der Strecken besteht auch nach einer Verfüllung gegebenenfalls ein Restrisiko zum Auftreten von Tagesbrüchen. Dieser Hinweis ist vor allem für die im Bereich von Großdeuben ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen zu beachten. Die Gebiete mit untertägigen Grubenbauen können der auf der Internetseite des Sächsischen Oberbergamtes zur Verfügung gestellten Hohlraumkarte entnommen werden.

3.4. Hydrologie

Umfassende Angaben zur hydrologischen Situation macht das HGM2006. Dieses wurde bereits unter Kapitel 2.10 erläutert, auf dieses hier verwiesen sein soll. Weitere Sachverhalte sollen im Folgenden ausgeführt werden.

3.4.1. Grundwasser

Hydrographisch gehört das Planungsgebiet zum Einzugsgebiet der Pleiße mit ihren Nebenflüssen.
Der Grundwasserhaushalt im Südraum Leipzig wurde bergbaubedingt stark beeinträchtigt. Dies geschah durch Grundwasserabsenkung um die Tagebaue, Veränderungen der Vorflut, Umverlegung, Kanalisation und Abdichtung von Fließgewässern, wobei die Zerstörung bzw. Schaffung wassersperrender oder wasserleitender Schichten zur Beeinträchtigung beitrug.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Nach Beendigung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung stellt sich ein quasi natürlicher Grundwasserstand ein, der in einigen Bereichen dem ehemaligen Grundwasserstand nahekommt oder auch von diesem erheblich abweichen kann.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung der Tagebaugebiete Witznitz / Bockwitz, Espenhain und Zwenkau / Werben und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Im Plangebiet existieren sowohl Bereiche, in denen der Grundwasserwiederanstieg bereits abgeschlossen ist, als auch Bereiche, in denen dieser noch nicht beendet ist. Im stationären Endzustand ist unter mittleren Grundwasserneubildungsbedingungen mit teilweise flurnahen Grundwasserständen und Vernässungsflächen zu rechnen. Das betrifft besonders die Kippenbereiche zwischen Böhlen und dem Tagebau Zwenkau. Diese besonderen Randbedingungen sind bei Bebauung und / oder land- und forstwirtschaftlicher Nutzung zu berücksichtigen. Geeignete Bauweisen (u. a. relevant für die Themen Wegeführungen, Bebauungen, Flugplatz) bzw. geeignete Pflanzentypen (u. a. relevant für das Thema Waldmehrung) sind zu wählen.[15]

Das Gebiet wurde ursprünglich durch den natürlichen Flussverlauf der Pleiße geprägt. Nach sich einstellenden stationären Grundwasserständen ist in Teilen des Plangebietes mit flurnahen (durch den Bergbau unbeeinflussten) Grundwasserständen zu rechnen.

Die Auswirkungen sind durch die Pleiße, die eine Begrenzung des Wiederanstiegsbereiches des Tagebaubereiches Espenhain darstellt, jedoch als geringfügig eingeschätzt. Siedlungsflächen mit niedrigen Grundwasserabständen sind lediglich in äußerster Randlage westlich der Pleiße in Großdeuben sowie in Gaulis zu erwarten.

Kritisch zu betrachten sind die Einflüsse des ansteigenden Grundwassers in unmittelbarem Einwirkungsbereich von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, wie z. B. den Auflandebecken westlich der Ortslage Gaulis (Bestandteil des ehemaligen Planungsgebietes Zweckverband). Hier besteht Sanierungsbedarf (detaillierte Aussagen zum Grund- und Oberflächenwasser enthalten die Abschlussbetriebspläne bzw. Sanierungsrahmenpläne).

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Sichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohenbergbaus in der Umgebung sind höher bis hoch mineralisierte, ggf. auch saure (pH-Wert <6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufende Grundwässer im gesamten Plangebiet vorhanden. Im Rahmen vorgesehener Bebauungen wird somit empfohlen, für die Ausführung aller Bauteile, welche aktuell bzw. zukünftig (im Zusammenhang mit dem Wiederanstieg des Grundwassers) in Kontakt mit dem Grundwasser stehen bzw. stehen können, entsprechend resistente Baustoffe vorzusehen.

Für die Bereiche, in denen eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, wird eine Planung und Ausführung gemäß DWA-A 138 empfohlen.

Das im „Kippenareal“ entstandene „Stöhnaer Becken“ wurde als Hochwasserstauraum konzipiert und soll Hochwasser der Pleiße aufnehmen. Es kann bei Hochwasser bis auf eine maximale Einstauhöhe von 124,6 m ü NN steigen und stellt die letzte Rückhaltemöglichkeit vor der Stadt Leipzig dar.

---

[15] Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.08.2017.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.4.2. Fließgewässer

Die Pleiße, deren Auen noch heute das landschaftliche Erscheinungsbild auf Teilen der Gemarkung Böhlen und Rötha bestimmen, wurde durch den Braunkohlenbergbau des Tagebaues Espenhain im Norden und den Tagebau Witznitz im Süden in ein künstliches Flussbett verlegt. Lediglich ein Teil des Grenzverlaufes der Pleiße zwischen Böhlen und Rötha ist als natürliche Aue mit noch intakten Resten des typischen Auwaldes erhalten.

Im R-Plan wird die Pleiße als extrem beeinträchtigter Flussabschnitt mit Sanierungsbedarf ausgewiesen.

Diese noch historische Auenlandschaft soll sowohl südlich wie auch nördlich erhalten, saniert und in kleineren Abschnitten renaturiert werden. Bei der geplanten Renaturierung der Pleiße ist darauf zu achten, dass die in Großdeuben in den Bereichen Stöhnaer Straße, Wiesenstraße und Zehmener Straße vorhandene Einleitstellen in die Pleiße von Gehölzen, Hecken, Findlingen usw. freizuhalten sind.

"Für die Fließgewässerstrecke, welche sich zum Teil in einem künstlich ausgebauten Zustand befindet, sind die Verbote von Nutzungen und Handlungen im Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG zu beachten. Insbesondere sind die Gewässerrandstreifen von jeglichen Nutzungen und baulichen Anlagen freizuhalten, welche den normalen Wasserabfluss sowie den Abfluss im Bemessungshochwasserfall behindern, zu nachteiligen hydraulischen Wirkungen und in Folge dessen zu Veränderungen der Ufer- und Böschungsbereiche (Geländeerosion, Uferabbrüche) führen, den Geschiebehaushalt nachteilig verändern oder die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Maßnahmen erschweren können. Von wasserwirtschaftlichen Steuer- und Messeinrichtungen sind die für deren sicheren, störungsfreien und gefahrlosen Betrieb nötigen Sicherheitsabstände zu anderen Nutzungen einzuhalten.

Es sind die Befahrbarkeit des Gewässerrandstreifens mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik und der Zugang zum Gewässer zu gewährleisten. Diesbezüglich wird auf die Duldungspflichten der Eigentümer der Anliegergrundstücke am Gewässer gemäß § 38 SächsWG sowie deren Verpflichtung zu einer sach- und standortgerechten Pflege und Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens gemäß§ 24 Abs. 2 SächsWG i. V. m. § 38 Abs. 1 WHG verwiesen. Hierbei ist vorhandener Bewuchs zu erhalten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Europäische Wasserrahmenrichtlinie eine Hinführung der Gewässer zu einem guten ökologischen Zustand zwingend vorsieht. Die im Zuge einer naturnahen Entwicklung / Renaturierung der Gewässer und Uferbereich entstehenden Zustände (Mäanderbildung, Entstehung von natürlichen Ufer- und Gewässerstrukturen) sind zu erhalten (§ 25 SächsWG); die hierzu in Frage kommenden Flächenkorridore am Gewässer sind freizuhalten.

Ufermauern und Grundstücksmauern an den Gewässern erster Ordnung, welche nicht dem Hochwasserschutz dienen, sind nach § 28 SächsWG weder erstmalig neu zu errichten, noch ersatzweise zu erneuern. Es ist deren Rückbau und die Entwicklung naturnaher Uferböschungen mit angrenzenden Randsteifen anzustreben.

Es sind die in dem bestätigten Hochwasserschutzkonzept für das Gewässer I. Ordnung vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen; hierfür nötiger Flächenbedarf ist entsprechend vorzuhalten. Bauliche Maßnahmen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen am, über, im oder unter dem Gewässer bedürfen einer gesonderten Genehmigung gemäß § 26 SächsWG. Im Nachgang derartiger Maßnahmen sind der LTV die zur Fortschreibung des HWSK nötigen digitalen georeferenzierten Bestandsdaten zu übergeben.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Im Bereich von öffentlichen Hochwasserschutz- und Rückhalteanlagen sind zwingend die im SächsWG vorgesehenen Schutzvorschriften und Verbote einzuhalten; für die Hochwasserschutzdeiche und ihre Schutzstreifen gelten insbesondere die Verbote gemäß § 81 SächsWG. § 81 Abs. 3 Nr. 10 SächsWG untersagt ein Über- und Befahren von Hochwasserschutzdeichen und ihrer Schutzstreifen außerhalb von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Wegen - auch sofern im Einzelfall befestigte Betriebs- und Unterhaltungswege vorhanden sind. Alle im Bereich von Hochwasserschutz- oder Rückhalteanlagen und ihren Schutzstreifen sowie auf landeseigenen Flächen und wasserwirtschaftlichen Anlagen vorhandenen Wege, welche einer öffentlichen oder beschränkt öffentlichen Nutzung dienen sollen, sind zwingend vom Straßenbaulastträger als öffentliche Wege gemäß SächsStrG zu widmen. Dies gilt auch für Gewässerquerungen in Form von Brücken und Furten. Die Unterhaltung oder Verteidigung von Schutzanlagen im Hochwasserfall geht in jedem Fall der Nutzung als Weg vor; etwa nötige Sperrungen und die Einrichtung von Umleitungen obliegen eigenverantwortlich dem Straßenbaulastträger.

Neu zu planende und herzustellende Wegebeziehungen haben die Belange der Gewässer- und Anlagenunterhaltung bzw. der Hochwasserabwehr in Hinblick auf die zulässigen Lasten zu berücksichtigen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß §§ 72 ff. SächsWG und Hochwasserretentionsräumen sind die Errichtung von baulichen Anlagen, das Lagern von Stoffen oder Materialien und Flächenversiegelungen unbedingt zu vermeiden, so dass ein ungehinderter und schadloser Hochwasserabschluss gewährleistet ist. Es wird hierzu auf die Vorgaben der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie und das bestätige Hochwasserschutzkonzept Pleiße verwiesen. Die Wiederherstellung und Verbesserung des natürlichen Hochwasserrückhaltevermögens ist gemäß § 70 SächsWG bei der Aufstellung von F- und B-Planungen zwingend zu beachten.

Vorgesehene Maßnahmen an Gewässern II. Ordnung oder Entwässerungsanlagen oder Gräben dürfen nicht zur Verschlechterung der ökologischen oder hydraulischen Situation im Bereich des Fließgewässers I. Ordnung oder von Hochwasserrückhalteanlagen führen."[16]

Für die Pleiße, das Rückhaltebecken Stöhna, dem Mühlgraben und dem Stausee Rötha als Gewässer I. Ordnung obliegt die Unterhaltspflicht dem Freistaat Sachsen.

Mit der Flutung und der Rekultivierung der Tagebaurestlöcher in der Region um Leipzig steigt die Bedeutung der Gewässerlandschaften für den Tourismus stetig.

Um die Herstellung eines durchgängigen Gewässerverbundes zur wassertouristischen Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich eine Vielzahl von Querbauwerken entlang der Pleiße, z. B. Wehr Großdeuben km 10 + 734, Wehr Böhlen (ehem. Neumühlenwehr) km 14 + 925, Wehr Gaulis km 16 + 670, zu überwinden.

3.4.3. Trinkwasserschutzgebiete

Es befinden sich keine eingetragenen Trinkwasserschutzgebiete im Stadtgebiet. Die Nutzung von Grundwasser zur Trinkwasserversorgung ist immer im Sachzusammenhang mit den Altlasten einzelfallbezogen zu prüfen.

[16] Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19.07.2017.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.4.4. Stillgewässer

Kahnsdorfer See

Das angestrebte Sanierungsziel für die Tagebaurestlöcher des Tagebaus Witznitz ist die Entwicklung eines wirksamen und nachhaltigen Natur- und Artenschutzes im Kahnsdorfer See mit seinen unmittelbar angrenzenden Flächen und einer gleichrangigen Erholungsnutzung auf dem künftigen Hainer See. Außerdem ist es notwendig, dieses gesamte Gebiet über ein gut ausgestattetes Wegenetz zu erschließen.

Die Nordböschung des Hainer Sees ist Vorranggebiet für die Erholungsnutzung und wurde bereits in den Jahren 2015/2016 strandbegleitend gemäß dem Bebauungsplan 'Ferienhain Nordufer Hainer See' bebaut. Die Flutung des Hainer Sees erfolgte neben dem natürlichen Grundwasseranstieg durch das Einleiten von Sümpfungswässern aus dem Tagebau Vereinigtes Schleenhain und wurde 2006 abgeschlossen. Durch ständige Kontrollen der Wasserqualität ist das Sanierungsziel Badewasser zu gewährleisten.

Der Kahnsdorfer See wurde von 1999 bis 2006 aus dem Tagebaubereich Vereinigtes Schleenhain fremdgeflutet. Er ist zu einem „Landschaftssee“ zu entwickeln, indem Natur und Landschaft vorrangige „Nutzungen“ sind. Langfristig kann der Kahnsdorfer See mit seinen Uferbereichen, hier besonders der westliche Bereich, zu einem Naturschutzgebiet entwickelt werden.

Die Westböschung des Teilrestloches Kahnsdorf besteht aus Kippenmaterial. Für diesen Bereich gilt ein mit Schildern ausgewiesenes Betretungsverbot. Die Westböschung wurde in ihrem geschütteten bzw. vorprofilierten Zustand belassen. Der Wasseranstieg bewirkte eine selbsttätige Abflachung des durch einen Graben abgeriegelten Gebietes. Dieser hinter der Oberkante der Westböschung befindliche Graben stellt die Linie zum dauerstandsicheren Gebiet dar. Ab dort ist eine Nutzung des Hinterlandes möglich, wobei aber aufgrund der geländenahen Grundwasserflurabstände Beeinträchtigungen hinsichtlich der Tragfähigkeit und Trittsicherheit nicht auszuschließen sind.

Zwenkauer See

Der Restsee Zwenkau soll zu einem Standgewässer mit Funktionen für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie, jeweils in Teilbereichen für Sport, Freizeit- und Erholungsnutzung mit touristischer Bedeutung und für Natur und Landschaft entwickelt werden.

Seine Flutung sollte von 2006 bis 2013 unter Verwendung von Sümpfungswasser aus dem Tagebau Profen erfolgen. Dies begann jedoch erst ein Jahr später. Mit der Fertigstellung des Harth-Kanals soll der Wasserspiegel von 112,5 m NN um einen weiteren angehoben und die Flutung beendet werden. Danach besitzt der Zwenkauer See noch immer ein Hochwasserrückhaltevolumen von 18,5 Mio. m³ durch die Anstaumöglichkeit um weitere 2,1 m.

Stausee Rötha

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich der Stausee Rötha mit einer Wasserfläche von ca. 70 ha. Dieser Stausee ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Pleißestausee Rötha. Er dient als Rast- und Brutplatz für durchziehende Wasservögel. Der Stausee mit seiner umgebenden Landschaft dient der Naherholung genauso wie sportlichen Zwecken (Kanusport).

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Restloch 13

Das sogenannte „Restloch 13“ liegt im Planungsgebiet des ehemaligen Zweckverbandes „Planung und Erschließung Industriegebiet Böhlen-Lippendorf“. Die Böschungen wurden 2005 standsicher hergerichtet und seine Flutung ist durchgeführt.

3.5. Klima

Böhlen liegt im Bereich des subkontinentalen Binnentieflandklimas des Leipziger Landes mit langjährigem Temperaturmittel zwischen 8,6 - 9,5 °C.

Das durchschnittliche Jahresmittel der Niederschlagsmengen liegt bei ca. 570 mm. Insgesamt dominieren Winde aus westlichen Richtungen, wobei im Winterhalbjahr südwestliche Winde vorherrschen.

Durch die sehr intensive Prüfung der zu erwartenden klimatischen Entwicklung im LE-Plan können diesbezüglich ebenfalls wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Demnach (Karte 0.0.1 - Projektion Lufttemperatur und Klimatische Wasserbilanz) ist mit einem Anstieg des durchschnittlichen Jahresmittel der Lufttemperatur auf 13°C im Bereich des Stadtgebietes Böhlen bis 2100 zu rechnen. Im gleichen Zeitraum ist eine veränderte Wasserbilanz der Jahressumme im Vergleich zu 1961 bis 1990 mit einem Überschuss von 0 – 200 mm auf ein Defizit von 100-200mm anzunehmen. Dies resultiere vor allem aus wesentlich sinkenden Sommerniederschlägen.

3.6. Natur und Landschaft

Stetig voranschreitende Veränderungen der Umwelt sind vor allem durch die Rekultivierungsmaßnahmen und die Entwicklung des 'Leipziger Neuseenlandes' zu beobachten. Im Allgemeinen wurden in den vergangenen Jahren bereits viele Maßnahmen umgesetzt - es ist jedoch weiterhin eine dynamische Entwicklung absehbar. Insbesondere durch veränderte Nutzungsansprüche (z. B. Photovoltaik-Freiflächen) verschieben sich Schutzbereiche und -ziele.

3.6.1. Grünflächen

Stadtteil Böhlen

Der als beträchtlich einzuschätzende ‘(halb-)öffentliche' Grünbestand vor allem im Norden und Süden der Ortslage zwischen den Mehrfamilienhäusern ist in seinem Bestand und Funktion zu erhalten und in weitere Entwicklungen zu integrieren. Auch der Baumbestand in unmittelbarer Nähe östlich vom Freibad ist aufgrund seiner Bedeutung für die Erholung zu erhalten. Bei den Flächen nahe dem Freibad und Stadion Böhlen handelt es sich auch um Waldflächen im Sinne des SächsWaldG, die von der Stadt selbst in einem Beförsterungsvertrag mit dem Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Leipzig als Wald bewirtschaftet werden. Mehrere Spielplätze bieten zudem Kindern Freizeitbeschäftigung.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Der Park als Bestandteil des Denkmalensembles Kulturpalast wurde gärtnerisch nach dem Geschmack der 50iger Jahre angelegt. Um ihn von seinem eher friedhofsähnlichen Erscheinungsbild (Rondell mit Trauerweiden) zu befreien, sind in Schritten zu planende Umgestaltungsarbeiten erforderlich. Dabei sollten Sichtachsen erhalten werden und eine Verbindung zu den anderen Frei- und Sportanlagen in der Stadtmitte verbessert werden. Seine herausragende Bedeutung als Bestandteil der Identifikation wurde auch im Rahmen des InSEK hervorgehoben.

Stadtteil Großdeuben

Wesentlich geringer ist der Grünanteil im Stadtteil Großdeuben einzuschätzen, der jedoch durch private Gärten geprägt wird. Herausstechend ist der 'Volkspark' als Bestandteil des Denkmalschutzensembles Herrenhaus - Torhaus - Park. Er stellt in seiner floristischen Zusammensetzung ein unbedingt zu erhaltendes Kleinod für Großdeuben dar. Jahrhundertalte Linden und Rotbuchen bestimmen noch heute das Erscheinungsbild des im englischen Stil angelegten Parks. Dieser ist vor allem zu erhalten und zu pflegen.
Der angeschlossene Spielplatz bietet Kindern im Stadtteil weitere Möglichkeiten zu Betätigung.

Stadtteil Gaulis

Diese kleinere Ortschaft ist geprägt durch private Wohnhäuser und Gärten. Zudem befindet sich in Glaulis ein kleinerer Spielplatz.

3.6.2. Kleingartenanlagen

Die Stadt Böhlen wird mit Kleingartenanlagen im wahrsten Sinne eingegrünt. Der hohe Anteil an Geschosswohnungen (ehemalige Werkssiedlungen) begründet den Wunsch nach Betätigung im Freien und eine hohe Anzahl an Anlagen. Diese sind als "Dauerkleingärten“ im Bestand geschützt und ihre Nutzung ist wesentlicher Bestandteil im individuellen und sozialen Freizeit- und Erholungsverhalten der Bevölkerung von Böhlen. Ein besonderes Augenmerk wirft die 1. Änderung des F-Planes auf diese Flächen. Allgemein kann in vielen Kommunen ein Rückgang verzeichnet werden, was eine Prüfung von Baupotentialen im angeschlossenen Innenbereich sinnvoll erscheinen lässt.
Nach Begehung der Gartenanlagen kann jedoch konstatiert werden, dass solche Potentiale in den beiden großen Ortsteilen nicht vorhanden sind. In vielen Fällen kann von einer vollständigen Auslastung (auch wenn durch Fluktuation einzelne im Übergang sind) gesprochen werden. Bei den vier Anlagen, die derzeit wenn auch teilweise geringe Flächenpotentiale besitzen, ist eine bauliche Verdichtung aufgrund von starken Lärmvorbelastungen oder der schlechten Erreichbarkeit nicht möglich.
Folgende Aufführung der Inaugenscheinnahme der Kleingärten wurde am 28.06.2016 dokumentiert:

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Tabelle 3: Kleingärten

Kleingartenanlage	Fläche	augenscheinlich		Anbindung an die Ortslage	zusammenhängende Brachen vorhanden
		ungenutzt	ungepflegt		
Gartenverein „Sonnenstein“ Großdeuben	2,3 ha	keine	keine	über die Hauptstraße möglich	nein, da intensiv genutzt ➔ hier besteht die planerische Absicht, Wohnbauflächen zu entwickeln
Kleingartensparte 'Zur „Erholung“ Großdeuben	0,7 ha	2 Parz.	keine	'hinter' EFH-Neubebauung aber ohne direkte Anbindemöglichkeit an Orchideenweg	nein, da geringe Fläche und schlecht angebunden
Kleingärten an der Bahn hinter der Str. d. Friedens Großdeuben	ca. 1,0 ha	einige	viele	sehr schwierig, da überwiegend 5 - 10 m breiter Streifen ohne Straßen-anbindung	nein, da schlecht angebunden (allenfalls zur Zuschlagung zu Gartenflächen an Str. d. Friedens)
Kleingartenverein 'Freiland' Böhlen	4,6 ha	3-4 Parz	1-2 Parz.	direkt an nördl. Ortslage an B95 Zufahrt / Bahnanlage	nein da intensiv genutzt
Kleingärten westlich der Bahn Böhlen	4,2 ha			zwischen Bahn und B95 Zufahrt	nein, da Lageungunst durch sehr hohe Lärmbeeinträchtigung
Sparte der Kleingärtner 'Am Streitteich' Böhlen	6,2 ha	4-5 Parz.	1-2 Parz.	gut am östlich Ortsrand gelegen	nein, da intensiv genutzt
Kleingartenverein 'Eintracht' Böhlen	2,2 ha	keine	keine	gut am Pulgarer Weg gelegen	nein, da intensiv genutzt
Kleingartensparte 'Sonnenland' Böhlen	1,2 ha	5 Parz.	3 Parz.	direkt an Verschiebeanlage der Bahn	nein, Lageungunst durch sehr hohe Lärmbeeinträchtigung

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

3.6.3. Schutzgebiete

Die Schutzgebiete im Bestand werden nachrichtlich in den F-Plan übernommen. Die rechtskräftige Ausweisung obliegt der Fachbehörde.

Landschaftsschutzgebiet

Im Südosten des Stadtgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Pleißestausee Rötha' an die Flächen der Stadt. Diesem alten Landschaftsschutzgebiet, welches im Laufe der Jahrzehnte durch Braunkohlenabbau und andere Einflüsse mehrere Einschränkungen erfuhr, sollte durch eindeutige Definition in Größe und Schutzfunktion / Schutzcharakter eine Zukunft gegeben werden.
(festgesetzt durch Beschluss 68-17/59 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 08.06.1959 und Beschluss 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984)
Durch Wiederaufbau einer Kulturlandschaft ist dieses Schutzgebiet bis zum Kahnsdorfer See, dem geplanten Naturschutzgebiet und nördlich ins Naturschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ weiterzuentwickeln (durchgehender Grünbereich).

Naturschutzgebiet

Ein Schutzgebiet im Sinne von § 23 BNatSchG ist das unter Naturschutz gestellte „Rückhaltebecken Stöhna“ im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Es umfasst im Wesentlichen das Hochwasserrückhaltebecken der Pleiße als wasserwirtschaftliche Anlage südlich von Leipzig auf einer Kippenfläche des ehemaligen Braunkohletagebaus Espenhain mit einem durch Bergsenkung entstandenen abflusslosen Gewässer sowie die umgebenen waldbestandenen Böschungsbereiche. Das Rückhaltebecken Stöhna dient vorrangig dem Hochwasserschutz, alle anderen Nutzungsarten haben sich diesem unter zu ordnen. Die Ausweisung des Rückhaltebeckens Stöhna als Naturschutzgebiet dient der Erhaltung des wertvollen Rast-, Brut- und Nahrungsgebietes für Sumpf- und Wasservögel einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften (festgesetzt mit Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 03.12.1999, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt vom 06.01.2000, S. 14). Die permanente Flachwasserzone entwickelte sich trotz schwankender Wasserstände zu einem wichtigen Rast- und Brutplatz von zum Teil seltenen Wasser- und Watvögeln. Dieses Gebiet, auf dem sich seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichte (geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG) und Grünlandbestände entwickelt haben, wurde zum Naturschutzgebiet erklärt. Trotz Schutzstatus sollte dieses Gebiet behutsam erschlossen werden (Beobachtungsstellen am oberen Rundweg, der als sogenannter „Fußpfad“ zum größten Teil bereits vorhanden ist).

Planung

Der Kahnsdorfer See soll zu einem Naturschutzgebiet einschließlich seiner Ufer und näheren Umgebung entwickelt werden. Hier sind kleinteilig Flächen vorhanden, die - unter so genannten „Prozessschutz“ gestellt - langfristige Beobachtungsergebnisse der ungestörten Wiederbesiedlung von Kippenflächen unterschiedlicher Ausprägung liefern können.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

SPA-Vogelschutzgebiet

Das Speicherbecken Stöhna ist als europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes und umfasst das Rückhaltebecken sowie das südöstlich anschließende Offenland.

Für diesen Gewässer-Feuchtgebietskomplex sind Röhricht, Flachwasserzonen, Inseln, Schlammflächen, Weidicht, Grünland sowie angrenzende Ruderalfluren, Gehölze, Feldgebiete und Laubwaldbestände charakteristisch. Es ist ein bedeutendes Brut-, Rast-, Durchzugs- und Nahrungsgebiet für Wasservogelarten mit beachtlichen Rastbeständen an nordischen Gänsen, Enten, Watvögeln, Möwen sowie ein Brutgebiet für den Singschwan und Arten trockenen Offenlandes, strukturreicher Feldfluren sowie Laubwälder.

Neben den allgemeinen Zielstellungen der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) zum differenzierten Schutz sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind, gelten für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 'Rückhaltebecken Stöhna' folgende vorrangige Erhaltungsziele:

1. Erhaltung der Funktion des Gebietes als eines der bedeutendsten Nahrungs-, Rast- und Durchzugsgebiete für gewässergebundene Vogelarten [...] sowie für Greif-, Hühner-, Racken-, Specht- und Sperlingsvögel sowie für alle anderen regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, insbesondere auch für die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannten Arten.

2. Erhaltung der Funktion des Gebietes als eines der bedeutendsten Brutgebiete des Singschwanes und eines der wichtigen Gebiete des Vorkommens der Rohrdommel in Sachsen sowie als wichtiges vogelkundliches Mannigfaltigkeits- und Dichtezentrum.

3. Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen der im Gebiet brütenden Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie einschließlich ihrer Lebensräume, das betrifft insbesondere Rohrdommel, Singschwan, Rotmilan, Schwarzmilan, Rohrweihe, Tüpfelralle, Grauspecht, Heidelerche, Brachpieper, Neuntöter, Sperbergrasmücke und Blaukehlchen sowie Ansiedlungen von Wachtelkönig u. a.

4. Erhaltung und Entwicklung der Brutvorkommen weiterer Vogelarten (vor allem Zugvogelarten) einschließlich ihrer Lebensräume, insbesondere gefährdeter und für das Gebiet charakteristischer Arten, u. a. Zwergtaucher, Krickente, Knäkente, Löffelente, Wasserralle, Teichralle, Kiebitz, Flussregenpfeifer, Schafstelze, Schilfrohrsänger, Drosselrohrsänger, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Steinschmätzer, Bartmeise, Grauammer sowie Ansiedlung von Rothalstaucher, Schwarzhalstaucher, Großer Brachvolgel, Lachmöwe, Wendehals u. a.

Notwendig für die Erhaltung der Vogelarten sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die im Gebiet charakteristischen Biotoptypen mit den für die betroffenen Arten bedeutsamen Habitaten, vor allem

- **Speicher Stöhna** mit offenen Wasserflächen und naturnahen Feuchtgebietskomplexen mit Röhrichten, Flachwasserzonen, Inseln und Schlammflächen einschließlich

- Weidengebüschen und Grünlandbeständen
- Ruderalfluren, Gehölzaufwuchs und Laubholzbeständen mit naturnaher Entwicklung

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- **Wald-Offenlandbereiche in der Umgebung**, vor allem

- differenziert genutzte Feldgebiete mit Gehölzstrukturen, Hecken und Saumbereichen
- Fließgewässer mit angrenzenden Uferbereichen
- Strukturreiche Laubwaldbestände im Südosten des Gebietes.

Diese Erhaltungsziele sind zu untersetzen durch Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Artikeln 3 und 4 der Richtlinie 79/409/EWG bzw. dem Artikel 6 (1) der Richtlinie 92/43/EWG. Eine teilweise Gefährdung bzw. Verletzlichkeit des Schutzgebietes besteht durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet sowie durch nahe liegende Verkehrswege und Deponieflächen. Die Zufahrt zum Deponiegelände befindet sich an der nördlichen Gebietsgrenze.

Naturdenkmal

Der verkieselte Baumstamm einer Zeder ist als Naturdenkmal ausgewiesen (Standort Grünfläche – Nähe Bahnhof).

Geschützter Landschaftsbestandteil

Geschützte Landschaftsbestandteile können nach § 19 SächsNatSchG per Satzung unter Schutz gestellt werden.

Planung

Folgende Flächen sollen diesen Status erhalten:

- Flächen südlich des Stadions als potentielle Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zwischen Pleißebrücke bis hin zum Freibad als noch erhaltene kleinteilige Auwaldreste (bzw. Entwicklung einer Naturwaldzelle)

Baumschutzsatzung

Für das Stadtgebiet liegt eine Baumschutzsatzung vor, die alle Bäume, Gehölze und Hecken einschließlich ihres Wurzelbereiches umfasst.

gesetzlich geschützte Biotope

Unter gesetzlich geschützten Biotopen versteht man im Sinne von §30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben. Diese sind aufgrund ihrer Existenz auch ohne Eintragung in Kataster o. ä. vor Veränderungen geschützt. Gemäß § 21 (7) führen Naturschutzbehörden Verzeichnisse der ihnen bekannten besonders geschützten Biotope.
In der Planzeichnung des F-Planes sind nach gemeinsamer Überprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde die besonders geschützten Biotope nachrichtlich übernommen.

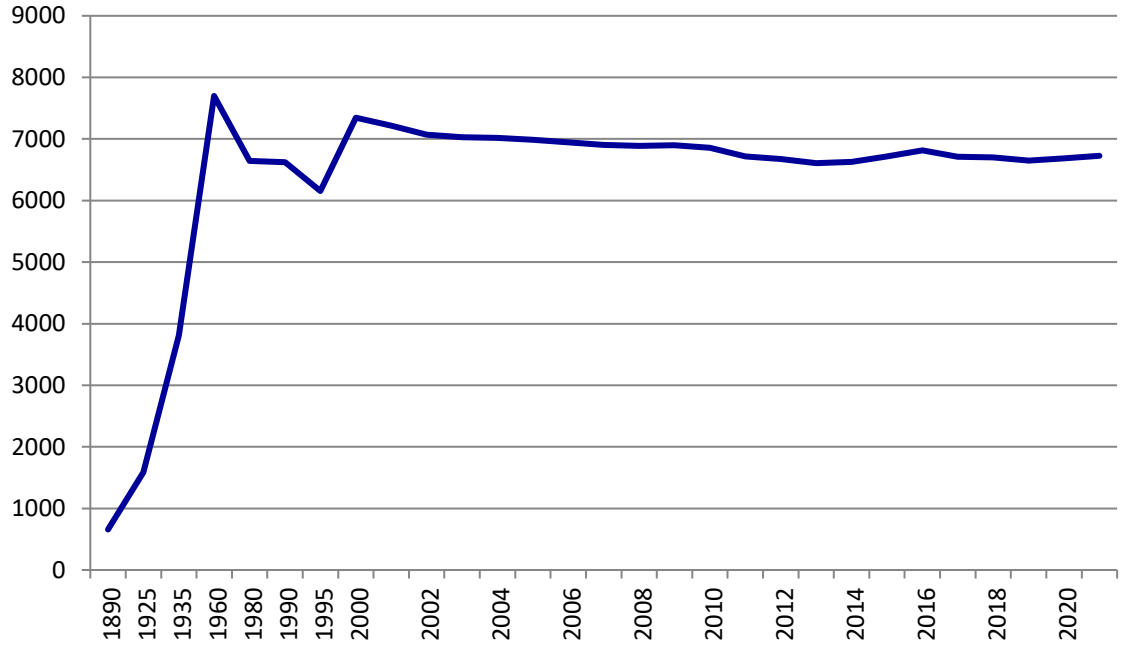
ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

4. Bevölkerung

Grundsätzlich wurde sich an der Bevölkerungsbeschreibung aus dem F-Plan 2006 orientiert und mit den Erkenntnissen aus dem Demografiemonitor mit Gebietsstand vom 01.01.2015 aktualisiert. Die Quellen beruhen auf Basis der angegebenen Daten der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus vom 09.05.2011.[17]

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Böhlen macht in der nachfolgenden Tabelle und Diagramm deutlich, dass vor allem in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein starker Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war (siehe auch Abschnitt Siedlungsentwicklung).

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Böhlen



Mit der Erschließung des Tagebaus Böhlen und der Errichtung kohleveredelnder Betriebe auf dem Gemarkungsgebiet Böhlen wuchs die Bevölkerung sprunghaft an. Arbeiter aus ganz Deutschland siedelten in Böhlen, um beim Bau dieser für die damalige Zeit modernsten Anlagen Arbeit zu finden. Das kleine Dorf wandelte sich in kürzester Zeit in einen Wohnstandort, der mit seinen großzügigen Wohnquartieren, modern ausgestattet und mit viel Grün umgeben für die Zeit der 30iger und 40iger Jahre des vorigen Jahrhunderts hohen Wohnkomfort bot. Um das Jahr 1960 war dann das Bevölkerungsmaximum von fast 7.700 Einwohnern erreicht. Seitdem sank die Einwohnerzahl stetig.

Mit der Einstellung der im hohem Grade umweltbelastenden karbochemischen Industrie, der Stilllegung der die Stadt Böhlen umgebenden Tagebaue und der Schließung weiterer Industriebetriebe in den Jahren 1990 - 2000 ging

[17] Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Gemeindeblatt - Zensus 2011 Bevölkerung am 9. Mai 2011 nach demografischen Grundmerkmalen, Böhlen, Stadt.

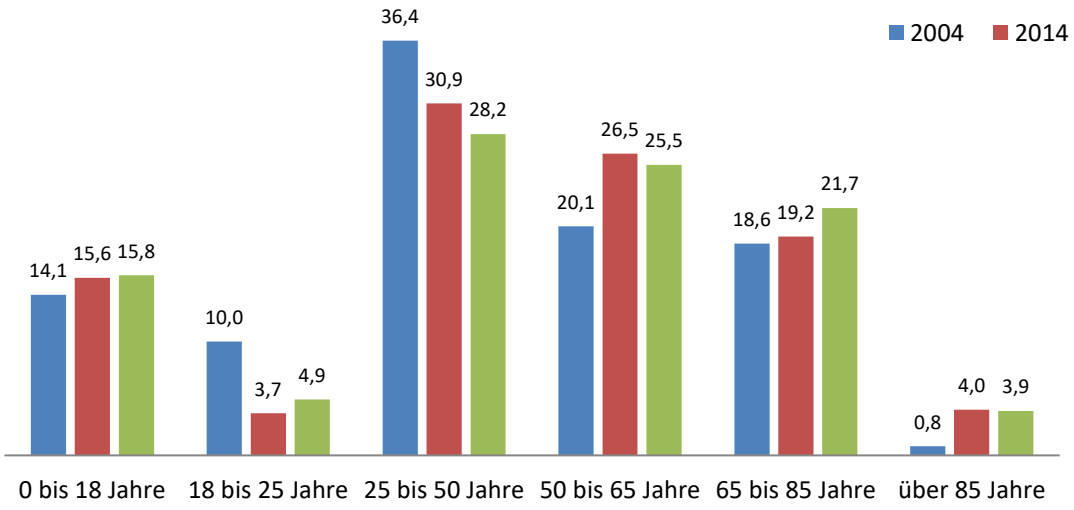
ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

die Anzahl der Beschäftigten drastisch zurück. Mit dem Verlust der Beschäftigung haben vor allem jüngere qualifizierte Menschen die Stadt verlassen.

Der Sprung um das Jahr 1997 resultiert aus der Eingemeindung von Großdeuben. Mit Etablierung neuer Industriezweige am Standort Böhlen / Lippendorf und der Sanierung bestehender Industrie- und Gewerbeanlagen wird sich das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen weiter stabilisieren bzw. erhöhen. Seit Beginn der 10er Jahre ist ein geringfügiger Anstieg der Bevölkerung in Böhlen zu verzeichnen.

Von diesen Entwicklungen ist folgerichtig auch der Wohnungsbestand geprägt.[18] Alte Gebäude von vor 1918 sind kaum noch vorhanden (394). Der größte Teil des Bestandes ist zwischen 1919 bis 1948 (1.308) bzw. zwischen 1949-1990 (1.237) erbaut. Auch der Neubaubestand nach 1991 ist mit insgesamt 416 Wohnungen im Bundesschnitt eher unterrepräsentiert. Auch daraus lässt sich die starke Prägung durch Mietwohnungen für Arbeiter ablesen.

Abbildung 2: Bevölkerungsanteile nach Gruppen



Ein weiterer Grund des Bevölkerungsrückganges lag in der anhaltenden niedrigen Geburtenrate. In den letzten 15 Jahren seit der Aufstellung des F-Planes ist jedoch wieder ein Trend zur Zunahme zu erkennen. Die Zahl der Einwohner lag im 1. Quartal 2017 bei insgesamt 6.835. Gemäß der öffentlichen Statistik des Freistaates Sachsen liegt der Zuwachs von Dezember 2014 bis Dezember 2015 bei 143 Einwohnern, d. h. 2,2 Prozent.

Bei den Erhebungen ist jedoch der Anteil an Flüchtlingen, die seit dem Jahr 2015 hinzugekommen sind, noch nicht berücksichtigt.

Auch die Altersstruktur in Böhlen ist bemerkenswert. Entsprechend der Studie Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig und der oben genannten Sachverhalte ist belegt, dass ca. die Hälfte der Einwohner aktuell über

[18] [18] Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation; Gemeindeblatt Böhlen; Gebietsstand 01.01.2014.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

50 Jahre sind. Böhlen gehört im Landkreis Leipzig zu einer der Kommunen mit dem höchsten prozentualen Zuwachs an Einwohnern der Altersgruppe 50 bis 65 sowie über 80 Jahre seit dem Jahr 2000.

Wichtig ist die Trendumkehr bei der Altersgruppe zwischen 18 bis 25 Jahren zu bemerken. In dieser Lebensphase des überwiegenden Berufseinstieges und beginnenden Eigentumsbildung bewirkt eine Stabilisierung bzw. Wiederzunahme erhöhte Nachfragen nach Wohneigentum.

Zur Basis der Ausweisung von Siedlungsflächen wurden die Ergebnisse der „7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2019 – 2035“ (Freistaat Sachsen, 2020) in der Variante 2 herangezogen[19]. Gegenüber der Einschätzung von 2004 (die noch für den F-Plan 2006 herangezogen wurde) ist nun nicht mehr von einem drastischen Bevölkerungsrückgang auszugehen. Auch wird die als sehr dynamisch eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (im Vorentwurf war noch von einem Bevölkerungszuwachs in Böhlen von 200 bis 400 Personen auszugehen) relativiert. Vielmehr ist nun mit einer soliden Entwicklung auf 6.650 bis 6.700 Einwohnern zu rechnen.

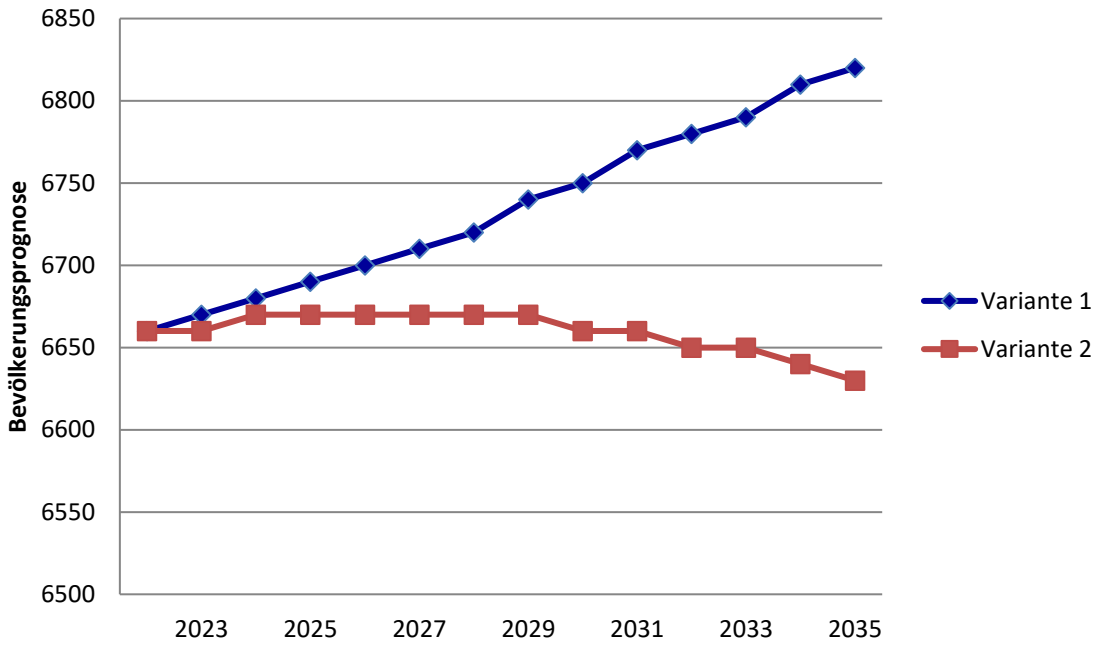
Bemerkenswert ist in Böhlen die Haushaltssituation nach statistischen Merkmalen. Nach dem Gemeindeblatt 'Haushalte, Familien und deren Wohnsituation' des statistischen Landesamtes bestehen rd. 3.350 Haushalte. Davon sind eine beträchtliche Zahl von 1.300 (≅ 40 %) Einpersonenhaushalte. Bei den 2.000 (≅ 60 %) Mehrpersonenhaushalten überwiegen mit 1.250 Stück (≅ 40 %) die Zweipersonenhaushalte. Lediglich die restlichen 750 Haushalte sind mit mehr als 2 Personen zu verzeichnen. Folglich überwiegen bei den Mehrpersonenhaushalten Paare ohne Kinder mit ≅ 30 %. Gerade einmal 600 Haushalte (≅ 20 %) sind Paare mit Kindern bzw. wenige Alleinerziehende (< 1 %).

Ebenfalls soll die Verteilung der Haushalte bezüglich der Nutzung erwähnt werden. Von den oben genannten 3.350 Wohnungen sind lediglich 1.200 (≅ 40 %) Eigentümerwohnungen. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen.

[19] www.statistik.sachsen.de/genonline/online, Zugriff 04.07.2016; 11.00 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Abbildung 3: 7. Regionalisierte Bevölkerungspronose



Ein steigender Wohnraumbedarf ist trotz mehr oder minder stagnierender Bevölkerungszahlen zu spüren. Dies resultiert insbesondere durch den Bedarf an Wohnungen, der sich aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Alterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt.

Der voraussichtliche Neubaubedarf wird sich weitestgehend auf den Sektor Ein- und Zweifamilienhäuser fokussieren, da der Bestand an Mietwohnungen vergleichsweise groß ist. Die Ermittlung des Bedarfs resultiert aus den drei Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf. Mit dem Bevölkerungsrückgang seit den 90er Jahren und den damaligen negativen Entwicklungstrends wurde die Notwendigkeit zum Abbruch von 250 Wohneinheiten (WE) ausgemacht, welcher bis 2010 abgeschlossen wurde. Zu dieser Zeit war es Ziel, dass durch den Abbruch von Wohngebäuden, die leer stehen und nur durch unverhältnismäßig hohe Modernisierungsaufwendungen wieder marktfähig würden, den Wohnungsbestand in Böhlen deutlich zu reduzieren.

Unter der Komponente der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist für Böhlen kennzeichnend, dass zwar die großräumlichen Trends zur Alterung der Bevölkerung aber hingegen auch der Anteil an Jugendlichen wieder zunimmt. Letzteres ist ausschlaggebend für potentielle Haushaltsneugründungen oder Haushaltsvergrößerungen. Auch der Trend zu (jungen) Single-Haushalten mit durchschnittlich größerem Wohnbedarf pro Person wird sich zeigen.

Unter der Komponente des Auflockerungsbedarfs sind die steigenden Wohnflächenansprüche zu verstehen. Insbesondere in Böhlen ist die Eigentümerquote vergleichsweise gering, so dass weitere Entwicklungen durch einen aufholenden Wohneigentumsmarkt geprägt sein werden. Die statistische Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist signifikant. Gemäß der Wohnungsmarktprognose beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person rd. 43 m² (Zensus 2011). Im selbst genutzten Eigentum liegt sie mit 47 m² deutlich höher als in Mietwohnungen mit 38 m².[20]

[20] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030; April 2015.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Im Vergleich der Wohnfläche je Einwohner in Böhlen zeigt sich, dass hier noch Aufholbedarf zum Bundesschnitt besteht und hierfür ein moderater Zuschlag von 1,5 m² prognostiziert werden sollte.

Zusätzlich wird allein bis 2030 prognostiziert, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter um 4 m² steigen wird.

Die Komponente Ersatzbedarf ist für die Stadt Böhlen von nachrangiger Bedeutung. Durch fehlende ältere Gebäude aus der Zeit vor 1900 sind die Ersatzbebauungen noch in einer Phase zuzuordnen, die anderen Städten und Gemeinden an Dynamik nachstehen.

Deutlich wird im Stadtentwicklungskonzept jedoch auch, dass die Wohnformen, bei denen ein Überangebot besteht, nicht in vollem Maße die Nachfrage befriedigen kann. So ist mit einer anhaltenden Nachfrage an Einfamilienhäusern und verdichteten, gartenbezogenen Wohnformen zu erwarten bzw. auch merklich zu spüren.

Mit der Ausweisung solcher Wohnbauflächen, aber auch der Verbesserung der Infrastruktur und dem Angebot an Freizeit- und Erholungsnutzungen wird versucht, altersbezogene Möglichkeiten zu geben, sich in Böhlen niederzulassen bzw. im Ort zu bleiben. Die Siedlungsentwicklung zielt ausschließlich auf den vorhandenen Eigenbedarf ab. Der entstehende Bedarf an Wohnbauflächen wird auf Grundlage der vorhandenen Bebauungsdichte bzw. der vorhandenen Wohnbaufläche pro Einwohner prognostiziert.

Darin spiegeln sich vor allem der Mehrflächenbedarf durch größere Wohneinheiten (inkl. dazugehöriger Freianlagen in Wohnbauflächen), steigende Wohnansprüche, Änderung der Haushaltsstrukturen und die prognostizierte Bevölkerungsstagnation wider. Die Bevölkerungsstagnation lässt sich auch an den Entwicklungen der vergangenen Jahre ablesen die sich recht gleichförmig zwischen 6.650 bis 6.700 Einwohner einpendelt.

Bestand	Haushalts-Größe 1,9	Wohnfläche / EW 37,6	WE - Bestand 3.355
Prognose	Haushalts-Größe 1,7	Wohnfläche / EW 43,1	

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Bestand 2014			Prognose 2035		
Einwohner	6.627	EW	Einwohner	6.650	EW
Haushaltsgröße	1,9	EW/Wo	Haushaltsgröße	1,7	EW/Wo
Wohnfläche/EW	37,6	m²	Wohnfläche/EW	43,1	m²
Wohnbaufläche	1.094.000	m²			
Wohnungen	3.355	Wo	Wohnungen	3.912	Wo
Wohnfläche	249.175	m²	Wohnfläche	286.615	m²
Wohnfläche/WE	71,44	m²	Wohnfläche/WE	73,27	m²
Wohnbaufläche/Wo	326,08	m²			
			Wohnflächendefizit	37.440	m²
			Wohnungsdefizit	511	Wo
			Wohnbauflächenbedarf	166.627	m²

Von dem Wohnbauflächenbedarf von 16,7 ha sind die bereits verwirklichten Bebauungen von 5,7 ha (u. a. Lindenstraße und Pohlersfeld) abzuziehen.
Es verbleibt ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von 11,0 ha.

4.1. Bevölkerung und Wohnbauland

Durch den Abbruch von leerstehenden (Mehrfamilien-) Gebäuden im Zuge des Wettbewerbes 'Stadtumbau Ost' konnten bis 2011 erhebliche Flächen innerhalb des Siedlungskörpers freigeräumt werden. Grundsätzlich sollte über eine breite Debatte Konsens darüber erzeugt werden, ob die gewonnenen Flächen auch weiterhin (wie zum Wettbewerb Stadtumbau Ost noch geplant) 'lediglich' zur Wohnumfeldverbesserung betragen sollen, oder ob diese durch eine behutsame Weiterentwicklung /-verdichtung intensiver genutzt werden können.
Für die 249 angerissenen WE und unter Verwendung den oben angeführten Kennzahlen könnte somit ein Nachverdichtungspotential von 2,4 ha gegengerechnet werden, auch wenn Flächen teilweise mit einer Zweckbindefrist belegt sind, laufen diese Bindefristen kontinuierlich aus.
Zusätzliche Schwierigkeit würde zudem die Integrierung von benötigten Siedlungsformen, wie Einfamilienhäuser, in den Siedlungskörper von überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägtem Bestand darstellen. Vor allem die Eigentumsverhältnisse und die Planung der städtebaulichen Gestalt bedarf dabei ein sensibles Vorgehen und u. U. langwieriges Verfahren, um durch Kommunikation Zustimmung zu erzielen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Für die 11 ha Wohnbauflächenbedarf ist die Stadt bestrebt, den überwiegenden Teil innerhalb von bestehenden Wohnbauflächen weiter zu verdichten. So sind höhere Grundrisszahlen und Nachverdichtungen primär zu prüfen. Es wird folglich eingeschätzt, dass ein wesentlicher Teil des Wohnflächenbedarfs innerhalb des Siedlungsköpers integriert werden kann. Hierfür wurden bereits verbindliche Bauleitplanungen (u. a. Ernst-Thälmann-Str. 1,04 ha und Trachenauer Str. 0,6 ha) begonnen. Verbleibende 8,0 ha sollen durch Wohnbauflächenausweisung im Außenbereich kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

5. Siedlung

5.1. Bestand

5.1.1. Stadtteil Böhlen

Die Stadt Böhlen verdankt ihre Entstehung der Besiedlung des Pleißegebietes durch die Sorben im Frühmittelalter (fruchtbarer Boden entlang der Auen). Erstmalig urkundlich erwähnt wird das kleine Dorf Böhlen im Jahre 1353. Es verfügt über einen ritterlichen Herrensitz und einige wenige kleinbäuerliche Hofstellen. Das zum Gut gehörende Herrenhaus wurde im Jahre 1979 abgerissen. Zu den Resten der dörflichen Bebauung gehört die ca. 1611 errichtete Kirche, die über Jahre mehrfach um- und ausgebaut wurde. Im Jahre 1794 wird die noch heute erhaltene und genutzte Donati-Orgel eingebaut. Mit dem Bau des Bahnhofes Böhlen-Rötha im Zuge der Errichtung der Sächsisch-Bayrischen Eisenbahnlinie im Jahre 1842 erhielt Böhlen einen ersten Anschluss an ein überregionales Verkehrswegenetz. 1900 wird der „Fortuna-Park“ mit den dazugehörigen Gebäuden gebaut. Vor allem das Palmenhaus war ein architektonisches Schmuckstück im Stil der neoklassizistischen - wilhelminischen Baukultur. Am 1. April 1921 erfolgte der erste Spatenstich zum Abbau des Böhlener Kohlefeldes, der ab 1924 durch die Aktiengesellschaft Sächsische Werke (ASW) fortgesetzt wurde. Mit dem Aufschluss des Tagebaues Böhlen und dem Bau des Braunkohlenwerkes erfolgte die erste größere Ortserweiterung verbunden mit einem enormen Bevölkerungswachstum. Eine zweite wesentliche Ortserweiterung durch den Bau neuer Wohnhäuser in den 30iger Jahren wurde durch die Erweiterung der Werksanlagen der Aktiengesellschaft Sächsische Werke (ASW) und dem Bau des Benzinwerkes (BRABAG) notwendig. Verbunden mit dem Bau dieser Betriebsanlagen war auch die Verbesserung der Infrastruktur mit dem Bau der Post und eines großzügig angelegten Freibades.

Schwere Luftangriffe der Alliierten ab Mai 1944 auf das Werk störten die Produktion empfindlich, die dann im März 1945 zum Erliegen kam. 1946 ging für mehrere Jahre das Werk in das Eigentum einer sowjetischen Aktiengesellschaft (SAG) über. Nach dem II. Weltkrieg und der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) wurde der begonnene Bau eines riesigen Chemiekomplexes fortgesetzt (Petrolchemisches Kombinat).

Vertieft wurden die Beziehungen zwischen Industrie und der Bevölkerung der Stadt Böhlen mit dem Bau mehrerer sozialer und kultureller Einrichtungen. Neben Schule, Kindergarten und Sporteinrichtungen ist der Kulturpalast die bekannteste Einrichtung der Stadt überhaupt. Der Kulturpalast war der erste, der in der damaligen DDR errichtet wurde. Erwähnt sei an dieser Stelle auch, dass die Stadt Böhlen eine Stadt des Sportes war und ist. Die großzügig angelegten Anlagen werden noch heute vom Sportverein Chemie Böhlen und anderen Vereinen rege genutzt.

In den Jahren 1953 - 1954 wurde die katholische Christuskirche errichtet.

Das Stadtrecht erhielt Böhlen 1964. Zu dieser Zeit lebten fast 7.000 Menschen in Böhlen. Ebenfalls in diesem Jahr erfolgte die Eingemeindung des Ortsteiles Gaulis. Zu Gaulis gehörten bis zu ihrer Devastierung 1964 die Orte Trachenau und Treppendorf. Vor allem in den 70iger Jahren wurde wieder ein intensiver Wohnungsbau betrieben, die Stadt vergrößerte sich in Richtung Norden. Der Baustil entsprach der in der DDR üblichen Plattenbauweise. In diese Zeit fiel auch der Abriss des Böhlener Schlosses.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

5.1.2. Ortsteil Gaulis

Der Ortsteil Gaulis mit seinem dörflichen Erscheinungsbild ist ein typisches Straßendorf. In den letzten Jahren, mit Aufgabe der Abbaukonditionen des Braunkohlenbergbaues (geplantes Abbaufeld des Tagebaues Witznitz) veränderte das Dorf sein Gesicht. Alte Häuser wurden saniert, viele neue gebaut. Von den alten Drei- und Vierseithöfen ist vor allem das Gut Dorfstraße 8 in seiner Geschlossenheit noch gut erhalten.
Die Mühle in der Pleißeaue, Station eines Wanderweges, ist in ihrem Äußeren leider stark verändert worden, sollte aber erhalten werden.

5.1.3. Stadtteil Großdeuben

Im Jahre 2017 hat Großdeuben sein 1.000-jähriges Bestehen gefeiert. Obwohl die urkundliche Ersterwähnung auf das Jahr 1017 zurückgeht, ist eine noch frühere Existenz von Ansiedlungen an dieser Stelle zu vermuten.
Die ursprünglich slawischen Orte Dewitz (später Debitzdeuben) und (Klein-) Deuben entwickelten sich zu Dörfern mit germanisch-deutschem Charakter, deutsche Bauern verbanden im 12. Jahrhundert die beiden sorbischen Siedlungskerne durch ein Straßendorf. (Erst im Jahre 1905 wurde Debitzdeuben dem Ort Großdeuben offiziell einverleibt.)
Unter bischöflicher Lehensherrschaft des Herrn von Deuben entstand im 14.Jahrhundert für den Ortsteil Kleindeuben die Bezeichnung Probstdeuben. In dieser Zeit mussten die Bauern ihren Besitz zumeist selbst urbar machen und rodeten deshalb größere Teile der ursprünglichen Auenwälder.
Im Mittelalter stand die Ortschaft unter verschiedenen aufeinander folgenden Lehnsherrschaften; die Familie von Erdmannsdorf war von der Mitte des 15. bis Mitte des 17. Jahrhundert über 200 Jahre Besitzer von Deuben.
In die Zeit 1715 / 1716 fallen die Gründung der Schule und der Neubau von Kirche und Pfarrei. Seit Anfang des 17. Jahrhunderts treten - mehrfach wechselnd - Leipziger Familien als Besitzer auf, u. a. die Grafen von Hohenthal, bis im April 1839 die Lehnbarkeit des Gutes endete.
Neben der über Jahrhunderte in Großdeuben angesiedelten gutsherrlichen und bäuerlichen Landwirtschaft wurde in der bis zur Industrialisierung noch fischreichen Pleiße auch Fischfang betrieben.
Sowohl im dreißigjährigen Krieg als auch zur Zeit der Völkerschlacht bei Leipzig war Großdeuben als Kampf- und Aufmarschgebiet von den Kriegsereignissen stark in Mitleidenschaft gezogen; ein Gedenkstein in der Zehmener Straße erinnert an ein verlustreiches Gefecht der verbündeten Deutschen und Russen mit napoleonischen Truppen am 16. Oktober 1813.
Seit Beginn des 19. Jahrhunderts war nach der preußischen Agrarreform und dem Entstehen der sächsischen Industrieregion ein Rückgang bäuerlicher Landwirtschaft eingetreten. Für viele Dorfbewohner entstand die Notwendigkeit, sich als Tagelöhner zu verdingen, ein eigenes Gewerbe zu versuchen oder auch in den schnell wachsenden Großstädten Arbeit zu finden. Auch Großdeuben wandelte sich zunehmend vom Bauerndorf zur Wohnsiedlung im Einzugsbereich der Großstadt Leipzig.
In der Festschrift zur 975-Jahrfeier* wird die weitere Entwicklung folgendermaßen beschrieben: "Durch die Eröffnung des Eisenbahnhaltepunktes Probstdeuben am 1. Oktober 1904 ging die Entwicklung bei der Gemeinde

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

weiter vor sich, die erst durch den Krieg und seine Folgen gehemmt wurde. Von 1876 an, dem Jahre der Erbauung der ersten Landhäuser in Deuben, wurde die Weiterentwicklung der Gemeinde gehoben.
Kaufleuten und Industriellen, später auch Künstlern, wurde die Großstadt zu unruhig; sie versuchten auf das Land auszuweichen und siedelten sich in landschaftlich schönen Gebieten in verkehrsgünstiger Lage an.
So wurde 1876 die erste Villa zwischen Debitzdeuben und Gaschwitz gebaut. Bautätigkeit brachte Bauarbeiter an unseren Ort, die sich auch hier ansässig machten und die Struktur des Ortes veränderten. Von 1871 - 1890 stieg die Einwohnerzahl von 479 auf 770. Großdeuben entwickelte sich in dieser Zeit zum schönsten Villenvorort von Leipzig. Leider ist heute fast nichts mehr von der vergangenen Pracht zu sehen, da die schönsten Villen ab 1952 den sich immer schneller nähernden Zwenkauer als auch dem Espenhainer Braunkohlentagebau zum Opfer fielen.
1954 wird mit dem Abbau der Kohleflöze auf Großdeubener Flur begonnen, erst 1966 endete das für alle noch verbliebenen Großdeubener Bürger belastende Geschehen.“
Nach der politischen Wende und den damit verbundenen neuen ökonomischen Zwängen gingen die Förderung und die Verarbeitung der Braunkohle drastisch zurück. Landschaften werden wieder 'hergestellt' und verfallene Bausubstanzen saniert und neue Bauten kommen dazu. Es lohnt sich wieder in Großdeuben zu siedeln. Mit dem Bau von Brückenbauwerken über die Barrieren DB-Bahn und B95 können die Großdeubener auch ihre Flächen im Osten, wie das Naturschutzgebiet Rückhaltebecken Stöhna, ohne unzumutbare Umwege erreichen und nutzen. Sanierte ehemalige Landvillen lassen vergangene Pracht auch heute noch erleben. Es lohnt wieder in Großdeuben zu investieren.

5.1.4. Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde auf Grundlage der §§ 1,2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 eine Aufstellung der Kulturdenkmale der Stadt Böhlen erarbeitet.
Neben diesen erfassten bzw. eingetragenen Denkmalen gibt es noch zusätzlich ortsbildprägende und Maßstab gebende Gebäude für die weitere Entwicklung der Gemeinde. In einer Anlage werden die Denkmale auch zeichnerisch dargestellt, da diese bei Aufnahme in die Darstellungen des F-Planes nur sehr schwer lesbar sind.

Tabelle 5: Kulturdenkmale

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
09258895 **Böhlen**	**Ernst-Thälmann-Straße**	2	Böhlen 74/61	**Förderschule für Lernbehinderte** Schule; gut erhaltener Bau der 1950er Jahre auf T-förmigem Grundriss, baugeschichtliche und ortsgeschichtliche Bedeutung	um 1955 (Schule)
09258920 **Böhlen**	**Gauliser Straße**	2	Böhlen 143/47	**Villa**; abwechslungsreich gestalteter Bau im Landhausstil um 1900, Klinkerfassade mit Holz- und Stuckelementen, bau- und ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Wohnhaus)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
09258914 **Böhlen**	**Jahnstraße**	12	Böhlen 106/2	**Kath. Christus-König-Kirche** Kath. Kirche mit Ausstattung; Kirchenbau in den typischen Formen der 1950er Jahre, Architekt: Andreas Marquart, Leipzig, architekturgeschichtliche und regionalgeschichtliche sowie künstlerische Bedeutung	bez. 1953 (Kirche)
09258898 **Böhlen**	**Karl-Bartel-mann-Str.**	-	Böhlen 172	**Friedhof Böhlen (Sachgesamtheit)** **Einzeldenkmale** der Sachgesamtheit Friedhof Böhlen: Kapelle, zwei unbekannte Grabmale und Grabstein Curt Haferkorn (siehe auch Sachgesamtheitsliste gleiche Anschrift - Obj. 09303034); gut erhaltene Friedhofskapelle im expressionistischen Stil, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	1929 (Friedhofs-kapelle)
09258900 **Böhlen**	**Karl-Bartel-mann-Str.**	8; 10	Böhlen 161d; 161c	**Doppelwohnhaus**; im Wesentlichen original erhaltener Bau der Zeit um 1900, Putzfassaden mit Steinelementen und Blendfachwerk, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1905 (Doppel-wohnhaus)
09258903 **Böhlen**	**Karl-Bartel-mann-Str.**	31; 33; 35	Böhlen 154/46	**Wohnhaus** (mit drei Eingängen) in offener Bebauung; ortstypische Bebauung mit originalen Details, Naturstein und Putzfassade, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1940 (Mehrfam-ilienwohn-haus)
09258907 **Böhlen**	**Karl-Marx-Straße**	-	Böhlen 3	**Christophorus-Kirche** Kirche (mit Ausstattung), Kirchhof mit einigen Grabmalen; geschichtliche, städtebauliche und künstlerische Bedeutung	17. Jh. (Kirche)
09258892 **Böhlen**	**Karl-Marx-Straße**	5	Böhlen 2/2	**Rathaus** Rathaus, ehemaliges Pächterhaus des Ritterguts Böhlen; gut erhaltener Bau der Jahrhundertwende von malerischer Gesamterscheinung, orts- und baugeschichtliche Bedeutung, wichtig für das Ortsbild	1902 (Rathaus)
09258893 **Böhlen**	**Karl-Marx-Straße**	12; 14; 16; 18	Böhlen 1/2	**Kugelhaus (sog.)** Wohnhaus (mit vier Eingängen) in offener Bebauung; mit Tordurchfahrt, orts- und regionalgeschichtliche sowie städtebauliche Bedeutung	1928/1929 (Mehrfam-ilienwohn-haus)
09258908 **Böhlen**	**Kirchgasse**	12	Böhlen 20/1	**Pfarrhaus** Pfarrhaus mit Nebengebäude; orts- und sozialgeschichtliche Bedeutung, wichtig für das Ortsbild	bez. 1796 (Pfarrhaus); um 1900 (Neben-gebäude)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
09258894 **Böhlen**	**Leipziger Straße**	40	Böhlen 76/11; 76/12; 76/25; 76/32; 76/33; 80/5	**Kulturhaus und Kulturpark Böhlen (Sachgesamtheit)** **Einzeldenkmal** der Sachgesamtheit Kulturhaus und Kulturpark Böhlen: Kulturhaus mit zwei Flügeln; erster Kulturpalast der DDR, bau- und kulturgeschichtlich von Bedeutung	1949-1952 (Kulturhaus)
09258899 **Böhlen**	**Lessing-straße**	1	Böhlen 155b	**Pestalozzischule** Schulgebäude aus verschiedenen Gebäudetrakten; gut erhaltener Schulbau im expressionistischen Stil, Klinker-Putz-Fassade, Architekt: Friedrich Rötschke (im Architekturbüro Emil Högg und Friedrich Rötschke), baugeschichtlicher, sozialgeschichtlicher und ortsentwicklungsgeschichtlicher Wert	1925-1927 (Schule)
09258906 **Böhlen**	**Platz des Friedens**	1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 11	Böhlen 2/17; 2/4; 2/21; 2/22; 2/6; 2/7; 2/8; 2/10; 2/23	**Ehem. Beamtenwohnhäuser der A. S. W. Böhlen (Sachgesamtheit)** **Sachgesamtheit** ehemalige Beamtenwohnhäuser der A. S. W. Böhlen, bestehend aus fünf Doppelwohnhäusern (keine Einzeldenkmale); gruppiert um eine Platzanlage auf dem ehemaligen Gelände des Ritterguts, ansprechende Bauten in traditioneller Gestaltung der 1920er Jahre, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1925 (Doppel-wohnhaus)
09259053 **Gaulis**	**Dorfstraße**	-	Gaulis 250/8	**Denkmal für die Gefallenen des I. Weltkrieges**; geschichtliche Bedeutung	nach 1918 (Krieger-denkmal)
09259051 **Gaulis**	**Dorfstraße**	16	Gaulis 41	**Scheune** eines Vierseithofes; Fachwerkbau, Teil der historischen Ortsbebauung, ortsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1840 (Scheune)
09259054 **Gaulis**	**Mühlenweg**	2	Gaulis 12/1	**Wohnstallhaus** eines ehemaligen Vierseithofes; traditioneller Fachwerkbau der Zeit um 1800, ortsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1800 (Wohnhaus)
08970679 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	2	Großdeuben 155/7	**Villa sowie Nebengebäude und Toreinfahrt**; Gebäude im Schweizerstil, schmiedeeisernes Tor, baugeschichtliche und ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Villa)
08970682 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	3	Großdeuben 160/2	**Villa**, **Nebengebäude und Toreinfahrt**; außerordentlich qualitätvoll gestalteter Bau mit zahlreichen original erhaltenen Details, aufwändige Toranlage mit schmiedeeisernen Torflügeln, baugeschichtlicher, ortsentwicklungsgeschichtlicher und künstlerische Bedeutung	um 1896 (Villa)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
08970675 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	6	Großdeuben 53/5	**Wohnhaus mit Nebengebäude**; schlichter Putzbau mit sparsamen Stuckdekor, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1890 (Wohnhaus)
08970680 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	7	Großdeuben 161/14	**Villa**; stattlicher, späthistoristischer Bau am Ortseingang, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1888 (lt. Inschrift)
08970669 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	10	Großdeuben 52b	**Villa**; stattlicher Späthistorismusbau mit zahlreichen originalen Details, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	bez. 1902 (Villa)
08970678 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	17	Großdeuben 162/4	**Villa mit Einfriedung**; aufwändig gestalteter Bau mit Putz-Klinker-Fassade und schönem Schwebegiebel, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1895 (Villa)
08970674 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	19	Großdeuben 162/1	**Villa, Gartenhäuschen und Einfriedung**; reich gestalteter, späthistoristischer Villenbau mit vielgliedriger Dachlandschaft und Klinkerfassade, aufwändige Einfriedung mit schmiedeeisernen Zaunsfeldern und Torflügeln, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	bez. 1891 (Villa)
08970673 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	23	Großdeuben 163/12	**Villa**; repräsentativer Villenbau mit zahlreichen original erhaltenen Details, Fassaden teils verputzt, teils verklinkert, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1890/1895 (Villa)
08970676 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	25	Großdeuben 163/10	**Villa mit Toreinfahrt und Einfriedung**; stattliche und qualitätvoll gestaltete Villa mit Bleiglasfenstern im Windfang, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1900 (Villa)
08970668 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	29	Großdeuben 164c	**Villa**; stattliche Villa in aufwändiger neobarocker Gestaltung; ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	bez. 1891 (Villa)
08970716 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	31	Großdeuben 165/9	**Villa**; kubischer Bau in Formen der Neurenaissance, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1895 (Villa)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
08970667 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	35; 37	Großdeuben 167/5; 167/3	**Villa**; repräsentative, abwechslungsreich gestaltete Villa des Späthistorismus in gutem Originalzustand, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1895/1900 (Villa)
08970666 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	39	Großdeuben 167/1	**Villa**; ansprechend gestaltetes Villengebäude in historistischen Formen, Obergeschoss verklinkert, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1895/1900 (Villa)
08970658 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	50	Großdeuben 1/1	**Kirchlicher Friedhof Großdeuben** Friedhofskapelle und drei Grabmale (Schönberg, Nietzschmann, Barth); ortsgeschichtlich, baugeschichtlich, kulturgeschichtlich und personengeschichtlich von Bedeutung	um 1910 (Friedhofs-kapelle)
08970717 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	52; 52a	Großdeuben 227/8; 227/9	**Rittergut Großdeuben (Sachgesamtheit)** **Einzeldenkmale** der Sachgesamheit Rittergut Großdeuben: ehemaliges Kutscherhaus und Gärtnerhaus (siehe Sachgesamtheitsdokument Hauptstraße 52, 52a, 54 - Obj. 08970656); ortsgeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung	um 1900 (Gärtnerhaus)
09303625 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	54	Probstdeuben 1a; 2/1; 2/5	**Rittergut Großdeuben (Sachgesamtheit)** **Einzeldenkmal** der Sachgesamtheit Rittergut Großdeuben: Parktor (siehe auch Sachgesamtheitsdokument Hauptstraße 52, 52a, 54, Wiesenstraße 12, 14 - Obj. 08970656); Parktor mit kunstvollen schmiedeisernen Torflügeln, baugeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung	um 1900, schmiede-eiserne Torflügel 18. Jh. (Toreinfahrt)
08970646 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	60	Probstdeuben 63a	**Villa mit Toreinfahrt**; stattliche Villa des Späthistorismus, markante Lage im Ortsbild, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Villa)
08970672 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	62	Probstdeuben 63b	**Villa Pfeifer** Villa mit Nebengebäude und Resten einer Grotte; malerisch gestalteter Bau mit Jugendstilelementen, qualitätvolle Details (Farbglasfenster), ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1905 (Villa)
08970660 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	65	Großdeuben 226/35	Villa; repräsentativ gestaltete Villa des Späthistorismus, Klinkerfassade mit Elementen in Holz und Stein, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1895/1900 (Villa)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
08970645 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	87	Probstdeuben 62/1	**Gemeindamt Probstdeuben (ehem.)** Ehemaliges Gemeindeamt, heute Wohnhaus, mit Einfriedung; stattlicher Bau in den typischen, traditionalistischen Formen der 1920er Jahre, mit zahlreichen original erhaltenen Details, städtebaulich wichtige Lage, ortsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1925/1930 (Gemeindeamt)
08970719 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	91	Probstdeuben 60f	**Mietshaus** in offener Bebauung; ansprechend gestalteter Wohnbau mit Merkmalen des Reformstils, straßenbildprägende Wirkung, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1915 (Mietshaus)
08970713 **Großdeuben**	**Hauptstraße**	105; 107	Probstdeuben 59a; 59b	**Doppelmietshaus** in offener Bebauung; Putzbau mit Klinkerelementen, straßenbildprägendes Gebäude, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Doppel- mietshaus)
08970695 **Großdeuben**	**Kantstraße**	6	Großdeuben 178g	**Villa mit Toreinfahrt**; Bau im Reformstil, malerisches Erscheinungsbild durch Materialvielfalt, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1910/1915 (Villa)
08970696 **Großdeuben**	**Kantstraße**	10; 12	Großdeuben 178c; 178	**Doppelmietshaus** in offener Bebauung; repräsentatives Mietshaus (Putzfassade, Walmdach) in späthistoristischer Gestaltung, ortsentwicklungsgeschichltiche Bedeutung	um 1900 (Doppel- mietshaus)
08970691 **Großdeuben**	**Kirchstraße**	16	Großdeuben 24a	**Katharinenkirche** Kirche (mit Ausstattung) und Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges auf dem Kirchhof; baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und ortsbildprägend von Bedeutung	bez. 1716 (Kirche); nach 1918 (Krieger- denkmal)
08970692 **Großdeuben**	**Martin- Luther- Straße**	2	Großdeuben 17/2	**Mietshaus** in Ecklage Kirchstraße; Bau mit repräsentativer Putzgliederung im Umfeld der Katharinenkirche, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Mietshaus)
08970664 **Großdeuben**	**Martin- Luther- Straße**	8	Großdeuben 175/3	**Mietshaus** in halboffener Bebauung in Ecklage Hauptstraße mit Laden; sehr stattlicher und straßenbildprägender Jugendstilbau, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1900 (Mietshaus)
09306453 **Großdeuben**	**Martin- Luther- Straße**	13	Großdeuben 174/14	**Wäschemangel**; in einem rückwärtigen Nebengebäude, hauswirtschaftsgeschichtliche Bedeutung	1928 (Wäsche- mangel)
08970649 **Großdeuben**	**Mittelstraße**	1	Probstdeuben 63x	**Villa**; ansprechend gestaltete Villa mit schlichter Putzgliederung, baugeschichtliche und ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	um 1905 (Villa)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
08970651 **Großdeuben**	**Mittelstraße**	3	Probstdeuben 191	**Villa**; stattlicher Jugendstilbau mit kunstvollen Details, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1904/1905 (Villa)
08970653 **Großdeuben**	**Mittelstraße**	12	Probstdeuben 63i	**Villa**; Bau im Landhausstil mit zahlreichen originalen Details, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1910/1915 (Villa)
08970698 **Großdeuben**	**Schulstraße**	6	Großdeuben 173c	**Großdeubener Schule** Schule mit angebautem Toilettenhaus; stattlicher Bau mit hohem Mansarddach und repräsentativem Portal, ortsgeschichtliche und sozialgeschichtliche Bedeutung	bez. 1907 (Schule)
08970722 **Großdeuben**	**Straße des Friedens**	1	Großdeuben 285/2	**Lokbahnhof Gaschwitz** Lokschuppen mit angrenzendem Funktionsbau und Resten der Gleisanlagen; Zeugnisse der Verkehrsgeschichte, zum Bahnhof Gaschwitz gehörig, der in der Vergangenheit für den regionalen Eisenbahnverkehr seit 1870 als Haltepunkt an der bereits 1842 eröffneten Strecke Leipzig-Altenburg und besonders als bedeutender Rangierbahnhof für Güterverkehr eine wichtige Rolle spielte, von verkehrsgeschichtliche und technikgeschichtlich von Bedeutung	um 1900 (Lok-schuppen)
08970699 **Großdeuben**	**Straße des Friedens**	33	Großdeuben 180p	**Ev.-Meth. Friedenskirche** Methodistische Kirche mit Pfarrhaus; Putzfassade mit Klinkergliederung, religionsgeschichtlich, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	1928 (Kirche)
08970700 **Großdeuben**	**Straße des Friedens**	37	Großdeuben 225q	**Villa und Toreinfahrt**; ansprechend gestaltete Villa mit Fachwerk-Elementen, im Landhausstil, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1907 (Villa)
08970697 **Großdeuben**	**Turner-straße**	11	Großdeuben 177n	**Mietshaus** in Ecklage Kantstraße; straßenbildprägender Bau mit original erhaltenen Details und ansprechender Putzgliederung, ortsentwicklungsgeschichtliche Bedeutung	1905/1910 (Mietshaus)
08970655 **Großdeuben**	**Wiesen-straße**	1	Probstdeuben 63c	**Villa Theodora** **Villa und Toreinfahrt**; stattliche Gründerzeitvilla mit zahlreichen original erhaltenen Details, Toreinfahrt mit schmiedeisernem Tor, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	um 1895 (Villa)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Objekt-Nr. **Ortsteil**	Lage **Straße**	Nr.	Gemarkung Flurstück	**Bauwerksname** Kurzcharakteristik	Datierung
09304589 **Großdeuben**	**Wiesen-straße**	12; 14	Probstdeuben 1a; 2/1	**Rittergut Großdeuben (Sachgesamtheit)** **Einzeldenkmale** der Sachgesamtheit Rittergut Großdeuben: Herrenhaus (Wiesenstraße 14) und Torhaus (Wiesenstraße 12) (siehe auch Sachgesamtheitsdokument Hauptstraße 52, 52a, 54, Wiesenstraße 12, 14 - Obj. 08970656); Barockbauten mit architektonisch anspruchsvoller Überformung um 1900, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich, sozialgeschichtlichen und kulturgeschichtlich von Bedeutung	um 1730 (Herrenhaus); um 1712 (Torhaus)
08970686 **Großdeuben**	ehemals südlich Gröbern bis 1963 **Zehmener Straße**	-	Großdeuben 103/2	**Völkerschlacht bei Leipzig; Apelstein Nr. 12** Apelstein Nr. 12 (V); Gedenkstein zur Erinnerung an die Kämpfe der Völkerschlacht bei Leipzig 1813, 15.000 Mann österreichische Reservetruppen unter General Bianchi gegen Franzosen unter Augereau und Oudinot sowie Poniatowskis Polen, geschichtliche Bedeutung	bez. 1863, gesetzt 1861 (Gedenkstein)
08970684 **Großdeuben**	**Zehmener Straße**	9	Großdeuben 64/1	**Villa mit Einfriedung**; repräsentativer, qualitätvoller Bau im Reformstil, guter Erhaltungszustand, ortsentwicklungsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung	1911 (Villa)

Der Kulturpark Böhlen bildet mit dem Kulturhaus eine Einheit von Denkmalwert und ist als Kulturdenkmal nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03. März 1993 (SächsGV BI. 14/1993 S. 229 in der aktuellen Fassung) in die Liste der Kulturdenkmale der Stadt Böhlen eingetragen. Veränderungen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Prüfung und Genehmigung. Der Kulturpark ist von hoher gartengeschichtlicher, orts- und baugeschichtlicher, gartenkünstlerischer sowie städtebaulicher Bedeutung. An seiner Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse. Mit der Errichtung des Kulturhauses Böhlen ab 1952 entstand eine großzügige Freiflächen- und Parkanlage (Kulturpark), die den Gesellschaftsbau gartenkünstlerisch umrahmt. Durch ihre funktionale und gestalterische Einheit bilden Gebäude und die umgebenden Grünanlagen eine Sachgesamtheit. Kulturpark und Kulturhaus sind aufgrund ihrer Unverwechselbarkeit und Körnung markant für die Stadtstruktur und deshalb auch städtebaulich bedeutsam. Der Kulturpark ist innerhalb der Sachgesamtheit aufgrund seiner eigenständigen hohen gartenkünstlerischen Wertigkeit als Zeugnis der Gartenkunst der 1950er Jahre als Gartendenkmal ausgewiesen. Das öffentliche Erhaltungsinteresse begründet sich insbesondere durch seine Bedeutung für die Stadt, ihren enorm hohen Erinnerungswert, verbunden mit dem weitreichenden Zeugnis und Dokumentationswert als typische Parkanlage der Gartenkunst der 1950er Jahre.

Das Gebiet der Stadt Böhlen einschließlich des eingemeindeten Großdeuben ist nachgewiesener Weise ein ur- und frühgeschichtliches Siedelland. Wie Perlen an einer Schnur zogen sich die alten Dörfer entlang der fruchtbaren Auen der Pleiße und deren Nebenarme. Alle, vom Bergbau noch unbeeinflussten, Flächen sind von hoher archäologischer Relevanz.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

In seiner Stellungnahme zu den schon vorliegenden Teilflächennutzungsplänen von Böhlen und Großdeuben bittet das Landesamt für Archäologie um die Einreichung aller Baugesuche, deren Ausführung mit flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden verbunden sind, auch außerhalb bisher bekannter Kulturdenkmale, zur Stellungnahme.

5.2. Planung

5.2.1. Sanierung

Stadtkern Böhlen

Mit dem Beschluss 29/69/91 wurde das Untersuchungsverfahren nach § 141 BauGB eingeleitet. Im Ergebnis wurden folgende funktionale und ästhetisch-räumliche Missstände erkannt:

- kein städtebauliches Zentrum mit dessen Funktionen,
- teilweiser Unternutzung ganzer Gebäudeeinheiten,
- hoher Durchgangsverkehr,
- mangelnde Infrastruktur,
- fehlende Raumkanten,
- ungeordnete Bebauung in Randbereichen,
- Gestaltungsmissstände an Neu- und Erweiterungsbauten.

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern Böhlen“ ist nach dem Einleitungsbeschluss für die vorbereitenden Untersuchungen vom 15.08.1991 am 21.12.1995 rechtsverbindlich festgelegt und in den Jahren 2016/2017 abgeschlossen worden. Das Sanierungsgebiet war ca. 12 ha groß.
Im Jahre 2002 wurde das Neuordnungskonzept fortgeschrieben. Mit dem Verfahren konnten wesentliche Missstände abgestellt werden.

Stadtteilzentrum Großdeuben

Der Gemeinderat Großdeuben hatte auf seiner Ratssitzung am 25.09.1995 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen und einen Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen gestellt.
Mit Beschlussnummer 02/10/99 wurde erneut die Antragstellung zur Aufnahme in das Programm Städtebauliche Erneuerung im Jahr 2000 für das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Großdeuben“ beschlossen. Dieses Gebiet umfasste vor allem die Flächen des ehemaligen Stahl- und Behälterbaues, den Komplex Herrenhaus - Torhaus - und Park und einige gemeindeeigene Gebäude und die alten Bahnhofsgebäude.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Ausschlaggebend für die Auswahl dieses Bereiches, der laut Einwohnerbefragung im Besonderen das Negativimage prägt, war:

- die brachliegenden Flächen des ehemaligen Stahl- und Behälterbaues mit den z. T. stark ruinösen Gebäudebestand,
- die über Jahre geschlossene ehemalige Gaststätte „Zur Harth“, die in ihrem Weiterbestand durch fortschreitenden Verfall und Brandschäden stark beeinträchtigt ist,
- die leerstehenden Wohnhäuser, die in städtebaulich prägnanter Lage an der Hauptstraße wesentlich das Erscheinungsbild beeinflussen
- und vor allem die leerstehenden und ungenutzten Denkmale „Herrenhaus“ und „Torhaus“.

Die Aufnahme in das städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) des Bundes und des Landes erfolgte im August 2001. Nachfolgend hat der Stadtrat der Stadt Böhlen das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Großdeuben“ als Satzung beschlossen, welches nun ebenfalls abgeschlossen wurde.

5.2.2. Gebäudebestand

Der Gebäudebestand (mit Wohnraum nach Merkmalen) von insgesamt 1.330 mit 3.821 Wohnungen kann sich wie folgt nach Baujahr untergliedern lassen.[22]

Tabelle 6: Gebäudebestand

Baujahr	Gebäudezahl	Wohnungszahl
bis 1918	232	488
1919-1948	561	1.467
1949-1978	179	880
1979-1990	74	538
1991-1995	90	146
1996-2000	112	208
nach 2001	82	94

[22] Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation sowie Gebäude- und Wohnungszählung; Gemeindeblatt Böhlen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Im sachsen- bzw. bundesweiten Schnitt ist vor allem der relativ geringe Anteil an Freistehenden Häusern (621 St. ≅ 47 %) aber dafür hohe Anteil an Doppelhäusern (344 St. ≅ 26 %) und gereihten Häusern (346 St. ≅ 26%) zu bemerken. Der durch die Industrialisierung jeweils in Schüben mitwachsende Wohnungsbestand hat zu 75 % ein Gebäudealter von 30 - 90 Jahren, die allgemein gut ausgestattet sind (Bäder, Sammelheizung und Innen-WC).

Die Stadt Böhlen ist durch ihren relativ gut erhaltenen Gebäudebestand an hauptsächlich 1-3-geschossigen Wohngebäuden mit gut gestalteten gemeinschaftlich und privat genutzten Freiflächen ein guter Wohnstandort. Für die weitere Entwicklung der Stadt Böhlen als Wohnstandort ist vor allem die Verbesserung der Infrastruktur als auch die Verbesserung des Weiteren Wohnumfeldes entscheidend (wie z. B. Straßenanschlüsse, Naherholung, Befreiung von Altlasten, Schutzpflanzungen zum Industriegebiet Böhlen/Lippendorf).

Im Gegensatz zu Böhlen verfügt Großdeuben über einen sehr markanten Gebäudebestand aus der so genannten Gründerzeit. Dieser war im Gegensatz zwar weniger zweckmäßig und praktisch, dafür aber umso mehr herrschaftlich ausgestattet .

Neuer Wohnraum wurde kaum geschaffen. Grund dafür ist die über Großdeuben verhängte Klausel des so genannten „Bergbauschutzes“ laut Berggesetz der DDR. Der Stadtteil wurde zum 'Landpfeiler' ohne jede Möglichkeit sich zu erweitern. Langfristig werden bei genügend langer Lagerung die Kippenflächen vielleicht kleinteilige Siedlungsflächen werden. Im Planungszeitraum des F-Planes wird das nicht ohne weiteres möglich sein.

Die Motivation am Wohnen in Großdeuben setzt aber seit Anfang der 90iger Jahre deutliche Zeichen. Sanierte Villen und kleine Bebauungsgebiete zur Nachverdichtung sind Beleg dafür. Behutsame Lückenschließungen im Bestand und Gewinnung ehemaliger Brachflächen zu Wohnbauzwecken sind Ziel der Planungen des F-Planes.

5.2.3. Abgeschlossene, geplante und im Verfahren befindliche Bauvorhaben

Die folgenden Bauleitplanverfahren sind seit der Aufstellung des F-Planes 2006 bis zur 1. Änderung durchgeführt bzw. abgeschlossen worden.

Mit der kleinteiligen Ausweisung von Wohnbauland im Bestand kann die Stadt Böhlen neben der bedarfsgerechten Entwicklung des Siedlungsbestandes nicht mehr die wachsende Nachfrage junger ansässiger und zuzugswilliger Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht werden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Tabelle 7: Bebauungsplanungen

weitestgehend abgeschlossene Planungen bzw. Entwicklungen innerhalb der organisch geschlossenen Ortskörper				
'Pohlersfeld'	Böhlen	WA	2,0 ha	vollständig umgesetzt, einzelne Gebäude noch im Bau
		MI	1,5 ha	vollständig umgesetzt, Einzelhandelskomplex entstanden
'Wohnbebauung Hauptstr. 69 An der Eiche'	Großd.	WA	0,9 ha	überwiegend vermarktet, einzelne Flächen noch offen, da Herstellung des Lärmschutzes aussteht
'Bebauungsplan Lindenstr. 2'	Großd.	MI	3,4 ha	erste Bauabschnitte vollständig umgesetzt, voranschreitende Weiterentwicklung
'Bebauunsgplan Am Freibad'	Böhlen	SO	1,0 ha	'SO Tennis' und 'SO Feuerwehr' umgesetzt
'Bebauungsplan Trachenauer Straße'	Gaulis	WS	0,5 ha	B-Planverfahren im Entwurfsstadium; 6 Wohneinheiten stehen einer vielfachen Nachfrage gegenüber
'Bebauungsplan Gewerbegebiet Röthauer Str. 51'	Böhlen	GE	1,7 ha	Brachfläche eines ehem. Discounters soll wieder nutzbar gemacht werden; Planverfahren wurde begonnen

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Neuplanungen i. V. m. der 1. Änderung des F-Planes				
'Wohnbaufläche Lindenstraße 2'	Großd.	WA	0,5 ha	Gewerbebrache soll Wohnnutzung zugänglich gemacht werden
'Wohnbaufläche Gauliser Str.'	Böhlen	WA	4,1 ha	Acker zwischen Mischgebiet Gaulis und südliche Ortslage Böhlen soll Wohnnutzung zugänglich gemacht werden
'Wohnbaufläche am Sonnenstein'	Großd.	WA	1,2 ha	östliche Teile der Kleingärten sollen der Wohnbauentwicklung zugeführt werden
'gemischte Baufläche Str. d. Friedens'	Großd.	MI	2,3 ha	Bahnbrache soll für gemischte Entwicklung vorgehalten werden
'Bebauungsplan Solarpark IAA'	Böhlen	SO	31,1 ha	davon ca. 17,8 ha als SO Solarenergie
'Energiepark Witznitz'	Gaulis	SO	201,6 ha	Gemeindeübergreifend entsteht eine 503 ha umfassende Photovoltaik-Freifläche und Nebenanlagen

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6. Natur und Landschaft

Das BNatSchG führt in §11 (1)ff aus:

"(1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen [...] dargestellt.

(2) Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 (3) Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. [...]"

Für den F-Plan 2006 wurde demnach ein L-Plan in der Entwurfsfassung aufgestellt und Inhalte in den F-Plan aufgenommen. Auf diese Grundlagen des F-Planes wird sich in der 1. Änderung bezogen, sodass die Aufstellung / Fortschreibung eines neuen L-Planes entbehrlich erscheint. An den Aussagen zum F-Plan 2006 soll auch weiterhin festgehalten werden.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i. V. m. § 14 ff BNatSchG sowie artenschutzrechtliche Belange i. V. m. § 44 ff BNatSchG zu beachten.

6.1. Landschaftspflegerisches Konzept

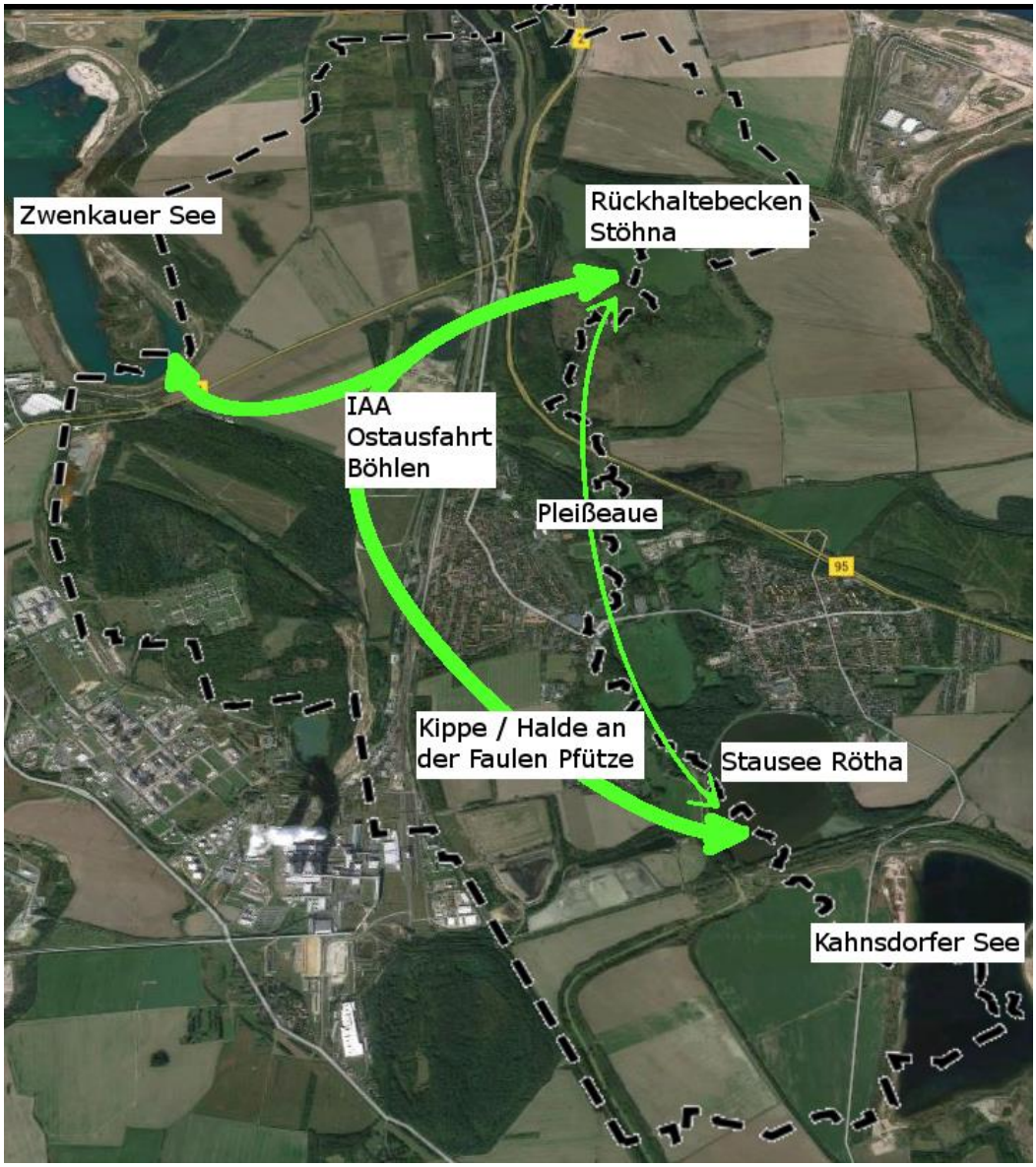
6.1.1. Übergeordnete Zusammenhänge

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes ist es, die Stadt Böhlen, die umgebende Braunkohlenfolgelandschaft und den sich wandelnden Industriestandort Böhlen-Lippendorf zu integrieren, d. h. ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander zu organisieren. Dabei ist die sich aus den 'Restlöchern' entwickelnde Naherholungslandschaft für die Gesamtregion Leipzig, wie auch besonders für Böhlen, mit den Anforderungen des Industriegebietes abzugleichen.

Insbesondere sind in diesem Bezug die Flächen im Sinne des Naturschutzes zu begreifen. Durch die räumliche Vernetzung der großräumigen Areale auch in Verbindung mit bestehenden Rekultivierungsflächen kann ein zusammenhängendes Netz aus Naturfunktionen (Biotopverbund) entstehen. In diesem Sinne ist der Verbundkomplex vom Rückhaltebecken Stöhna über die Trasse der B95 / A72 sowie Bahnanlagen hinweg zur IAA Ostausfahrt Böhlen mit anschließenden Waldkomplexen nördlich des Industriegebietes Böhlen Lippendorf bis zu den Kippenflächen bei Gaulis bis zum Stausee Rötha und Kahnsdorfer See zu erwähnen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Abbildung 4: Verbundkorridor der Vernetzung



6.1.2. Flächenverfügbarkeit

Maßgebend für die Gesamtentwicklung sind Arbeitsplatzsituation und das Wohnumfeld. Da die Sicherung des Arbeitsplatzangebotes auf den sanierten Flächen der Industriestandorte Böhlen/Lippendorf, Espenhain und Thierbach bei derzeitiger demographischer Entwicklung bis ins Jahr 2015 quantitativ gewährleistet wurde, kann der verbliebene Raum wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation mit Erholung, Freizeit und Sport, Landwirtschaft, Forst und zur natürlichen Regeneration genutzt werden (ökologischer Ausgleich). Weiterer Landschaftsverbrauch auf Außenbereichsflächen für neu entstehende Gewerbeflächen kann somit vermieden werden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt für Wohnbebauungen nur an drei Stellen im Anschluss an den Siedlungskörper. Eine Entwicklungsfläche ist innerhalb der geschlossenen Ortslage Großdeuben zuzuordnen.

Für die raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden durch die Projektentwickler die Verfügbarkeiten hergestellt.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6.1.3. Grünpuffer zwischen Industriegebiet und Stadt Böhlen und Ortsteil Gaulis

Trotz Reduzierung der Immissionen seit der Wende und neuer Regelungen für Schallschutzmaßnahmen muss weiterhin mit Havarien gerechnet werden, deren Auswirkungen durch Pufferzonen zwischen Industrie- und Wohnstandort zu mindern sind. Pufferzonen sind Grünflächen mit Trenn- und Sichtschutzfunktionen.

Die Hochhalde Lippendorf, die Auflandebecken Gaulis auf der östlichen Seite der Bahntrasse und die Aschespülkippe Böhlen bilden eine künstlich entstandene Topographie, die als wichtige Bestandteile der Kulturlandschaft schon heute wesentliche Pufferfunktion zwischen Wohnen, Erholen und Produktion (GI/GE) erfüllen. Vertieft wird diese Trennung noch durch die Nord-Süd-Bahnlinie Leipzig-Hof. Diese wird an drei Stellen - im Sinne von Forderungen der Regionalplanung nach übergeordneten regionalen Grünzügen und Grünzäsuren - überquert. Zusätzlich soll der Kernbereich von Böhlen über den Bahnhof in den westlichen Entwicklungsbereich und in den "Stadtwald" überführen.

Alle vorhandenen Landschaftselemente müssen erhalten werden. Durch weitere Modellierungen mit Abbruch- und Aushubmassen und anschließender Bepflanzung könnte die abschirmende Topographie ergänzt und in ihrer Wirkung gesteigert werden. Visuelle Abschirmungen durch industrienahe bzw. objektnahe Bepflanzung würden beispielsweise den Blick von der B2 verbessern.

6.1.4. Stadtgebiet Böhlen / Pleißeaue

Innerhalb der Stadtlage Böhlen ist ein Potential von durchgrünten Innenhöfen vorhanden, das konsequent zu erhalten und durch Grünordnungsmaßnahmen wesentlich zu verbessern ist. Im Bereich der Pleißeaue sollten die in der Zwischenzone Stadt und Aue liegenden Freizeit-, Spiel- und Sportflächen zu einem prägnant gestalteten Naherholungsgebiet zusammengefasst werden, welches gut erschlossen auch überörtliche Bedürfnisse erfüllen könnte. Dazu soll die Entwicklung des Freibades durch einen Campingplatz und eine Umladestation für Boote gesteuert werden.

Die Pleißeaue-Landschaft als Relikt der alten Kulturlandschaft sollte gepflegt werden.

6.1.5. Verknüpfung zum Stadtteil Großdeuben

Die 'natürliche' Verknüpfung zwischen dem städtisch geprägtem Großdeuben und der Stadt Böhlen ist die Pleiße. Obwohl kanalisiert, begleitet sie die Ortschaften und verbindet sie miteinander. Die viel befahrene Staatsstraße S 72 mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg als Verbindungsstraße ist Verknüpfung zwischen Großdeuben und Böhlen. Mit der Herstellung der Autobahn A72 wird auch diese Verbindung wesentlich entlastet werden.

6.1.6. Eingriffsregelung

Im Rahmen fortführender Planungen bspw. bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6.2. Entwicklungsziele

6.2.1. Boden

- Verminderung von Schadstoffeintrag durch Anlegen von Schutzpflanzungen (Filterwirkung)
- Verhinderung von Erosion durch Wasser und Wind durch entsprechende Bearbeitungsverfahren und Anlegen von Windschutzstreifen etc.
- Minimierung von weiterem Flächenverbrauch und Flächenversiegelung (Bedarfsanalyse, Grünordnungspläne, Ausgleichsregelung)
- Anlegen von Immissionsschutzpflanzungen (an Straßen, Industrieanlagen)
- Verhinderung von Bodenverdichtungen durch geeignete Bodenbearbeitungsverfahren

6.2.2. Wasser

- zur Sicherung des Grundwassers sind die noch vorhandenen Auen vor Eingriffen jeder Art zu schützen
- Schutz der filternden Auelehmschichten, um das wieder ansteigende Grundwasser zu schützen

6.2.3. Klima

- Entwicklung der lokalen Energieversorgung als Energieregion durch erneuerbare Energien
- Erhalt der unbebauten Fläche zwischen dem Mischgebiet Gaulis und dem eher dörflich geprägten Ortsteil Gaulis als Grünzug
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten (Ackerflächen, Grünlandflächen)
- Erhalt und Ausbau von Frischluftentstehungsgebieten (Wald, weitere Aufforstungen)
- Anlage von Windschutzpflanzungen bzw. Dauerbegrünungen auf erosionsgefährdeten Ackerflächen, hier vor allem auf den Kippenflächen
- Begrenzung der Emissionen, Einhaltung von Richtwerten
- Erhöhung des Waldanteils
- Anpassung an den Klimawandel zur Verbesserung der Vulnerabilität

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6.2.4. Arten- und Biotopschutz

- Förderung des Biotopverbundes, um eine 'Verinselung' einzelner Lebensräume zu verhindern, Einbeziehung der Brachflächen stillgelegter Industrie- und Gewerbeflächen
- Strukturierung ausgeräumter Fluren durch begleitende (Wege, Gräben) bzw. belebende Gehölze- und Gehölzgruppen
- Prüfung der Möglichkeiten des Umwandelns von Ackerland in Grünland
- Anlegen von Ackerrandstreifen, die extensiv gepflegt werden
- Möglichst naturnahe Gestaltung an Fließgewässern, Schaffung einer intakten Vorflut, d. h. Sanierung vorhandener und Neubau von Vorflutgräben vor allem auf den Kippenflächen
- Schaffung extensiv genutzter und ausreichend großer Pufferzonen zu naturnahen Landschaftselementen

6.2.5. Erholung

- Erschließung der Bereiche im südlichen Teil der Gemarkung, Sicherung vorhandener Verbindungswege bis hin zum Hainer See
- Sicherung der Brücke über die Pleiße
- Erhalt und Sanierung der noch erhaltenen dörflichen Bausubstanz in Gaulis (alte Hofanlagen)
- Erhalt und Sanierung der Mühle und des Mühlgrabens
- Sicherung und Weiterentwicklung des Rad- und Wanderweges beginnend am Pleiße-Damm nördlich des Freibades, Einbeziehung des zum Teil vorhandenen Wegesystems im Kulturpark, bis nach Gaulis über die Pleiße in den Süden der Gemarkung
- Schaffung von Pufferstreifen als Sichtschutz zu den bestehenden Industrieanlagen und dem Kraftwerk Lippendorf
- Anlegen von genügend breiten Pufferstreifen als Sicht- und Emissionsschutz an den Auflandebecken
- Erhalt der Gartenanlagen und der für Böhlen typischen Grünanlagen in den Wohngebieten
- langfristiger Umbau des Kulturparks

6.3. Landschaftspflegemaßnahmen

Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden, soweit geeignet, durch die Darstellung in der Planzeichnung in den F-Plan übernommen. Die Übernahme erfolgt durch mehrere Planzeichen.

6.4. Grünflächen

Durch die Darstellung im F-Plan werden vorhandene Grünflächen gesichert. Diese umfassen besondere Zweckbestimmungen wie Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Parks und Freibäder sowie naturnahe Flächen teils zur extensiven Pflege. Gleichzeitig dienen Grünflächen als Darstellungsgrundlage für die Anlage von

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Feldhecken und Einzelbäumen sowie für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in der Planzeichnung durch Buchstaben differenziert.

Innerhalb der dargestellten Kippenflächen (Aschespülkippe, Auflandebecken) sind umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen geplant, deren Realisierung bereits begonnen hat. Des Weiteren befinden sich innerhalb der dargestellten Flächen neben kleineren Feuchtbiotopen auch vorhandene Waldflächen, die in artenreiche Mischkulturen umgewandelt werden sollen.

Allgemeine Maßnahmen nach dem Landschaftsplan sind:

- Umgestaltung des Kulturparkes, Anlegen von Sichtachsen, Herausnahme der Trauerweiden und schrittweise Umgestalten des Rondells (beseitigen des "Friedhofscharakters"), Entnahme der Nadelgehölze, klassische Parkpflege
- Kammerung und spätere Aufforstung, mittel- und langfristig, Anlegen von Ackerrandstreifen (20 m Breite)
- extensive Nutzung und Pflege der periodisch überschwemmten Grünlandbereiche im Stöhnaer Becken
- Pleiße: Naturierung des Kanals durch das Pflanzen von Gehölzgruppen, Heckenabschnitten, das Einbringen von Findlingen und anderen geeigneten Materialien in Abschnitten kann helfen, die Fließdynamik der Pleiße und damit sowohl die Selbstreinigung als auch den Selbstgestaltungsprozess zu aktivieren. Die Abstimmung mit Wasserbehörden ist notwendig.
- Anlage von Wald- und Offenlandbiotopen im Bereich der Böhlener Kippe
- schrittweise Umwandlung der Wald-Reinbestände in artenreiche Mischkulturen
- Erhalt und Schutz der Röhrichtbestände am südwestlichen Uferbereich des Stausees
- Zulassen natürlicher Sukzession
- Aufforstung zum Sicht- und Immissionsschutz
- Lückenschluss der vorhandenen Waldbestände
- Anlegen eines genügend breiten Waldstreifens zum Schutz an den Auflandebecken (Sicht- und Immissionsschutz)
- extensive Grünlandnutzung im Auwiesenbereich
- Untersuchung der Altablagerungsflächen und Sicherung der Bepflanzung Neuordnung der Vorflut, wegebegleitende Bepflanzung, Schattenwurf zum Graben, d. h. südliche Bepflanzung

Bei Naturierungsmaßnahmen der Pleiße ist darauf zu achten, dass die in Großdeuben in den Bereichen Stöhnaer Straße, Wiesenstraße und Zehmener Straße vorhandenen Einleitstellen in die Pleiße von Gehölzen, Hecken, Findlingen usw. freizuhalten sind.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

6.6. Wald

In großem Umfang werden als Übernahme regionalplanerischer Ziele Waldflächen geplant. Dies ist vorrangig auf Kippenböden vorgesehen, wobei auf Teilflächen im nordwestlichen Stadtgebiet und südlich von Gaulis der regionalplanerische Grundsatz übernommen wurde, dass die Aufforstung nur bei freiwilliger Aufgabe der Landwirtschaft erfolgen soll. Der Sachverhalt zur Aufforstung resultiert an dieser Stelle auch aus den entsprechenden Sanierungsrahmenplänen.

Entsprechend Ziel 4.2.2.1 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist der Waldanteil im Freistaat Sachsen auf 30 % zu erhöhen. Dazu ist der Waldanteil in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen auf 19 % Waldanteil an der Regionsfläche zu erhöhen. Zur Erreichung dieses Ziels sollen dazu entsprechend des Regionalplanzieles Erstaufforstungen durch Entwicklung großer, funktional zusammenhängender Waldgebiete in der Bergbaufolgelandschaft des Südraums Leipzig erfolgen. Den großflächigen Bereichen der Innenkippen der ehemaligen Tagebaue Espenhain und Witznitz im Umgriff der Originärausweisungen der Braunkohlepläne als Sanierungsrahmenpläne kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die hier erfolgte Ausweisung von Vorranggebieten für Land- und Forstwirtschaft stärkt das Interesse am Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Nutzung gerade dadurch, dass der Vorrang für die Forstwirtschaft erst nach deren freiwilligen Nutzungsaufgabe (also ggf. nie) wirksam würde, eine andersgeartete Nutzung der Flächen aber von vornherein ausgeschlossen wird. In Bezug auf die Entwicklung des Energieparks Witznitz muss auf diesen Nutzungskonflikt gesondert eingegangen werden. Insbesondere die rückstandslose Entfernbarkeit der Anlage im Anschluss an deren Nutzung darf einer späteren Aufforstung nicht entgegenstehen.

Es wird bei der Entwicklung und Bebauung von Flächen nahe von Wald im Sinne des SächsWaldG auf einzuhaltende Mindestabstände nach § 25 SächsWaldG hingewiesen.

6.7. Anpflanzungen

Durch die Anlage von Feldhecken und Alleen wird eine landschaftskulturelle Aufwertung durchgeführt.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

7. Verkehr

7.1. Schienenverkehr

Im Geltungsbereich befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen, die zur Eisenbahnstrecke 6362 Leipzig-Connewitz - RB Grenze - Hof gehören. Diese sind bzw. gelten als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes.

Es verlaufen die Bahnstrecken Lpz Strw 6361/6362 - Hof (6362) von ca. Bahn-km 10,11 -17,07; Strecke Gaschwitz - Böhlen (6878) von ca. km 10,557 - 13,60, die Strecke Leipzig-Plagwitz - Gaschwitz (6379) von ca. km 10,64 - 11,025 und die Strecke Böhlen - Espenhain (6822) von ca. Bahn-km 0,191 - 2,17.

Der Böhlener Bahnhof ist sowohl S-Bahnstation der Bahnlinie Leipzig - Borna als auch Station für den Regionalverkehr Leipzig - Altenburg - Zwickau und den Fernverkehr Leipzig - Werdau - Hof. Die S-Bahn verkehrt in der Hauptverkehrszeit mehrfach stündlich.

An den Bahnhof angeschlossen sind eine Umsteigemöglichkeit in den Bus-Verkehr und ein Park + Ride / Bike-Platz. Bei einer Fahrzeit von zurzeit nur 24 Minuten bis zum Leipziger Hauptbahnhof und der direkten S-Bahnverbindung in den Leipziger Nordraum (City-Tunnel Leipzig) wird die Fahrzeit zu den Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangeboten in Leipzig verringert.

Daraus folgt, dass Böhlen ein sehr gutes Angebot an öffentlichem Nahverkehr hat.

Der Bahnhof Böhlen muss auf Dauer erhalten werden, um auch zukünftig diesen enormen Vorteil der Erreichbarkeit per Schiene für die Entwicklung der Stadt als attraktiver Wohnstandort aber auch als Standort für Gewerbe und Industrie zu sichern.

Auch der Bahnhof Großdeuben soll erhalten werden, nun umso mehr, als das der Landschaftspark „Stöhnaer Becken“ aber auch die nun wieder angepflanzte 'Neue Harth' zentral zu erreichen sind.

Innerhalb des Industriestandortes Böhlen-Lippendorf befinden sich weitere privat betriebene Industrie-Bahnanlagen sowie der Haltepunkt Böhlen-Werke.

In Abstimmung mit der Stadt Zwenkau wurde im F-Plan 2006 noch nördlich der B2 eine Trasse für eine mögliche Bahnlinie freigehalten. Damit könnte, wenn auch nicht auf derselben Trasse, die Bahnverbindung Leipzig - Zwenkau wiederbelebt werden. Jedoch wurden in den letzten 15 Jahren kaum weitere wesentliche Bestrebungen zur Realisierung unternommen. Eine Darstellung der Trasse erfolgt wie unter dem Punkt 13.4 beschrieben.

7.2. Luftverkehr

7.2.1. Flugplatz

Der Flugplatz Böhlen soll als Verkehrslandeplatz mit lokaler Bedeutung gesichert und entwickelt werden. Hierfür werden die Flächen planerisch gesichert und als Fläche für den Luftverkehr dargestellt. Gemäß seiner Zweckbestimmung ist er auf dem erforderlichen technischen Standard zu halten bzw. zu entwickeln. Die Auswirkungen auf andere Nutzungen und auf die ansässige Wohnbevölkerung sind beim Betrieb und bei Planungs-

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

und Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Landeplatz hat positive Wirkungen auf Standort- und Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen am Industriestandort Böhlen-Lippendorf.

7.2.2. An- und Abflugsektor / Bauschutzbereiche

Für die Start- und Landebahnen im Bereich Böhlen bestehen aus der luftverkehrsrechtlichen Genehmigung Bauschutzbereiche. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die geplanten Darstellungen des F-Planes berücksichtigt. Die durch das Luftverkehrsamt Sachsen übermittelten Daten legen folgende Bauschutzbereiche fest:

Der Flughafenbezugspunkt ist bei 131 m ü. NN angegeben. Die Sicherheitsflächen der Landebahnen sind an den Enden der Start- und Landeflächen nicht länger als je 100 Meter und seitlich der Start- und Landeflächen bis zum Beginn der Anflugsektoren je 300 Meter breit.

Innerhalb eines Umkreises mit 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt und außerhalb der an die Landebahn angrenzenden Sicherheitsflächen, ist die maximale Bauhöhe von 176 m ü. NN festgelegt. Im Bauschutzbereich zwischen 4 km und 6,5 km Halbmesser ist die Bauhöhenbeschränkung mit dem Anstieg der Verbindungslinie von 176 m Höhe ü. NN bis 331 m Höhe ü. NN angegeben.

Der Bauschutzbereich innerhalb des An- und Abflugsektor der Start- / Landebahn West-Ost erstreckt sich von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis von 10 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt, wobei die von 131 m ü. NN bis auf 331m ü. NN linear ansteigende Verbindungslinie die maximale Bebauungshöhe angibt.

Der Bauschutzbereich innerhalb des An- und Abflugsektors der von Südwest nach Nordost verlaufenden Start- / Landebahn reicht von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis von 2,5 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt.

Die An- und Abflugsektoren, Sicherheitsflächen, Übergangsbereiche sowie die Bauschutzbereiche mit den dazu gehörenden Gebäudemaximalhöhen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.3. Busverkehr

Die Stadt Böhlen wird durch folgende Buslinien bedient:

Regionalbus Leipzig:

- 101 Borna-Espenhain-Rötha-Böhlen-Zwenkau
- 122 Groitzsch-Neukieritzsch-Böhlen
- 144 Kitzscher-Espenhain-Rötha-Böhlen-Zwenkau

Der Industriestandort Böhlen / Lippendorf wird von zusätzlichen Buslinien des Regionalverkehrs und der THÜSAC angefahren.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

7.4. Straßenverkehr

Der F-Plan stellt nachrichtlich den Planfeststellungsbeschluss für die Bundesfernstraßenmaßnahme des Neubaus der A 72- Chemnitz-Leipzig Abschnitt 5.2 Rötha - A38 dar.

Das örtliche Straßennetz für den Binnenverkehr und die Erschließung wird mit Schwerpunkt der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität (Fuß- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Ausbau von Straßen und eventuelle Geschwindigkeitsbegrenzungen) für die Bewohner und die direkt betroffenen Anwohner verbessert.

In Nord-Süd-Richtung ist das durch den Bergbau unterbrochene Straßennetz (Ersatz der durch den Tagebau unterbrochenen Verbindungsstraße Neukieritzsch-Kahnsdorf-Rötha) ergänzt worden.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Baumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation durchgeführt. Mehrere Straßen wurden saniert und ausgebaut.

Die Niederlassung Leipzig des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr plant den Ausbau der B2 westlich der B95 (künftig A72) bis Zwenkau. Die Planung wurde infolge der Studie der LMBV zur Gefährdungsabschätzung für das Industriegebiet Böhlen/Lippendorf im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg im Südraum Westsachsen ausgelöst. Eine Variante nördlich der B2 kristallisiert sich als Vorzugsvariante heraus. Ein Ausschluss anderer Varianten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Auf Grund der Entwurfsklasse 2 und der damit verbundenen Entwurfsparameter ist eine Neuordnung der Wegeanbindungen notwendig. Die geplante Bahntrasse südlich des Zwenkauer Sees steht möglicher Weise im Konflikt mit der Vorzugsvariante für den Ausbau der B2. Bei Abstimmung der Planungen, so diese zeitgleich erfolgen, ist eine Parallelführung Straße / Bahn denkbar.[23]

7.5. Rad- und Wanderwege

Mit der Fahrradstation am S-Bahnhof ist das Ziel eines noch auszubauenden Radwegenetzes innerhalb der Stadt Böhlen vorgegeben.

Mit dem Bau des überregionalen Rad- und Wanderweges "Pleißeradweg" (Nord-Süd-Route) und dem Anschluss der Stadt Böhlen ist eine durchgängige Führung bis in das Stadtgebiet Leipzig per Rad möglich. Er ist eine Regionale Hauptradroute des SachsenNetz Rad (SNR) der Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen 2014. Ebenso verläuft durch das Plangebiet eine weitere Regionale Hauptradroute des SachsenNetz Rad - der "Äußere Grüne Ring Leipzig".

Gleichzeitig verlaufen zwei bedeutende Pilgerwege - der "Sächsische Lutherweg" und die "Via Imperii" (Jakobsweg) - als überregionale Wanderwege durch das Plangebiet.

Um auch den südlichen Teil der Gemarkung mit den neu entstehenden Erholungsbereichen erschließen zu können, stellt der Bau einer Rad-Wanderweg-Verbindung nahe bzw. entlang dem Bahndamm mit Anschluss an den Industriestandort ein wichtiges kommunales Ziel dar. Für die bessere Vernetzung zur Landschaft im Westen des Stadtgebietes sowie zur Erreichbarkeit des Zwenkauer Sees sind die Rad- und Wanderwegeverbindungen im Bereich der IAA Böhlen bzw. westlich davon nutzbar zu machen. Die Verbindliche Bauleitplanung setzt dabei einen Rundweg

[23] Landesamt für Straßenbau und Verkehr: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 17.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

mit zentraler Querung fest, sodass Anschlüsse an verschiedensten Stellen ermöglicht werden können. Laut Abschlussbetriebsplan "Kohleverbindungsbahnen (Strecke S)" ist der Anschluss im Bereich Böhlen in Höhe der Bahnunterführung Werkstraße vorgesehen. Im Bereich der westlichen Stadtlage von Böhlen sowie in Weiterführung Richtung Zwenkauer See, werden in naher Zukunft detaillierte Trassen für Rad- und Wanderwege weiterverfolgt. Werden veränderte Verläufe bis zum Satzungsbeschluss absehbar, sind diese dann im F-Plan anzupassen. Die derzeitigen Darstellungen entsprechen dem bisherigen Stand der wahrscheinlichsten Trassen.

Um eine Überquerung der geplanten A72 herzustellen ist im Bereich der Anschlussstelle zur B2 auch eine Rad-Wanderwegquerung geplant.

Diese Wege sollen multifunktional ausgebaut werden, dass sie sowohl als Wanderweg als auch als Radweg nutzbar sind.

7.6. Maßnahmen zum Lärmschutz

Maßnahmen zum Lärmschutz sind entlang der B2 im Bereich der Siedlungsflächen von Großdeuben teilweise umgesetzt. Zudem sind entlang der Bahnlinie (S-Bahnlinie Leipzig - Borna) im Bereich des Ortsteils Böhlen und Großdeuben Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

8. Wirtschaft

8.1. Gewerbeansiedlungen

Auf den Flächen der Stadt Böhlen befinden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des F-Planes folgende größere Gewerbeansiedlungen:

- Straßenbauunternehmen
- Bauunternehmen
- Elektroinstallationsbetriebe
- Malerbetriebe
- mehrere Fuhrunternehmen und Handwerksbetriebe

Die Stadt Böhlen verfügt über ein umfassendes Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurden Aussagen zur Schaffung eines Stadtzentrums gemacht.
Der Anteil der Arbeitsplätze wird sich aus der derzeitigen Sicht wie folgt entwickeln:
Stagnation der Arbeitsplätze in Industrie und Landwirtschaft, aber
Zuwachs von Erwerbstätigen in Handwerk, Dienstleistungen und mittelständischem Gewerbe.
Hauptarbeitgeber bleibt das Industriegebiet Böhlen-Lippendorf mit seinen dort ansässigen Firmen.
Als Zuwachsflächen für gemischtes Handwerk mit mittelständischem Gewerbe und teilweise Wohnen ist eine standortgerechte kleine Erweiterung als gemischte Baufläche im Norden der Straße des Friedens in Großdeuben als Erweiterung auf bestehenden Bahnbrachflächen vorgesehen. Bereits mit dem F-Plan aus dem Jahr 2006 wurden westlich der Werkstraße (in einem größeren Umgriff) gewerbliche Bauflächen bei den Flurstücken 189/19 und 189/22 dargestellt, die aktuelle Nachverdichtungspotentiale auf ca. 2,4 ha Flächen zulassen. Der Bedarf an Ansiedlungsflächen für kleinere Betriebe im unmittelbaren Stadtgebiet ist damit im Wesentlichen gedeckt. Vordringlich ist die Bebauung des Industriekomplexes Böhlen-Lippendorf. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen wird nicht vorgesehen. Für die weitere Entwicklung bzw. Stärkung der ansässigen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist die gute verkehrliche Anbindung Böhlens / Großdeubens maßgebend (Schiene und Straße).

8.2. Landwirtschaft

8.2.1. Kippenflächen

In der Flur Böhlen werden zurzeit alle noch nicht bewaldeten Kippenflächen im Norden (Tagebau Zwenkau, Tagebau Espenhain) und Süden (Tagebau Witznitz) landwirtschaftlich genutzt. Die vorliegenden Planungen sind bei der Aufstellung des F-Planes berücksichtigt worden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Auf Grund der noch immer relativ instabilen Erträge, die auf diesen Kippenflächen zu erzielen sind (geringe Wasserhaltung, teilweise nur eine bis zu 30 cm hohe Kulturbodenschicht), eignen sie sich vor allem, bei Ackerzahlen von 30 - 40, für den Anbau von Feldfutter und Getreide.

In den letzten Jahren werden diese Flächen als potentielle Stilllegungsflächen genutzt. In gemeinsamen Beratungen mit den Landwirtschaftsbetrieben, der Kommune und den zuständigen Ämtern zum F-Plan 2006 wurde einer langfristigen Aufforstung dieser Flächen, bei freiwilligem Verzicht der Betriebe (Wegfall von Subventionen) zugestimmt. Durch den hohen Nutzungsdruck in den letzten Jahren scheint diese freiwillige Aufgabe aber noch in weiterer Zukunft zu liegen.

Kurzfristig wird die Anlage von Flurgehölzen entlang des Wirtschaftswegesystems und das Anpflanzen von kleineren Gehölzgruppen die ausgeräumte Landschaft dieser Kippenschläge strukturieren helfen. Diese Maßnahmen sollten auch im Sinne der weiteren, dann honorierten Landschaftspflege, Aufgabengebiete für die beteiligten Landwirtschaftsbetriebe sein.

In den Bereich der Photovoltaik-Freiflächen sind die Flächen unter und zwischen den Modulen zu pflegen. Hierfür eignen sich Luzerneanbau und krautreiche Grünlandeinsaaten (bspw. für Energiepark Witznitz zu großen Teilen vorgesehen) oder extensive Beweidungsformen.

8.2.2. Gewachsene Böden

Natürlich gewachsene Böden mit hohen und stabilen Erträgen stehen südlich angrenzend an das Stadtgebiet bis zu den angrenzenden Klärteichen im Süden an. Diese Böden sind auf Dauer vor Beeinträchtigungen, wie Immission (Schadstoffeintrag, Überdüngung) und Erosion (Wind, Wasser) durch entsprechende Maßgaben, zu schützen.

Die extensiv genutzten Dauergrünlandflächen im unmittelbaren Auenbereich und im Überschwemmungsbereich werden durch Beweidung (Schafe, Pferde) bzw. Mahd bewirtschaftet. Sie sind laut § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope und stellen mit den noch erhaltenen Restbeständen des Auewaldes der Pleißeaue einen nicht zu ersetzenden Bestandteil historischer Kulturlandschaft dar. Die Einhaltung von naturschutzfachlich abgestimmten Schnittterminen ist für den Erhalt der Artenzusammensetzung wichtig.

8.2.3. Grundsätze der guten fachlichen Praxis

Die Landwirtschaft hat neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften und nach § 17 (2) BBodSchG ergeben, insbesondere die folgenden Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten:

- Bei der landwirtschaftlichen Nutzung muss die Bewirtschaftung standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet werden.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von vorhandenen Biotopen sind zu unterlassen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Die Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu mehren.
- Die Tierhaltung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zum Pflanzenbau zu stehen und schädliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden.
- Auf erosionsgefährdeten Hägen in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten ist ein Grünlandumbruch zu unterlassen.
- Die natürliche Ausstattung der Nutzfläche (Boden, Wasser, Flora) darf nicht über das zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- Eine schlagspezifische Dokumentation über den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nach Maßgabe des landwirtschaftlichen Fachrechts zu führen.

8.3. Forstwirtschaft

Hauptbestandsbildner der in den letzten Jahren aufgeforsteten Flächen der Bergbaufolgelandschaft waren Pappel und Robinie. Neben all den bekannten Nachteilen konnte aber mit dem Pflanzen der Pappeln in Reinbestand in relativ kurzer Zeit ein optisch geschlossen erscheinendes Waldgebiet geschaffen werden.
Nicht selten findet man in diesen Beständen Orchideenstandorte, die auf Grund ihrer Seltenheit (Rote Liste, BArtenSchV) unter besonderen Schutz stehen.
Unter Berücksichtigung dieser Restriktionen müssen diese Reinbestände in den nächsten Jahren gezielt durch Einpflanzen einheimischer und standortgerechter Baumarten aufgewertet und durch ein Wegenetz sinnvoll erschlossen werden. Die vorhandenen Waldflächen, die innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit der Signatur „B“ für die beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen des Waldumbaus vorgesehen.
Wertvolle Baumbestände, die in ihrer Zusammensetzung vor allem Eichen, Ahorn und Kastanien aufweisen, befinden sich am Standort Freibad. Bestimmende Baumart der unterhalb des Pleißedammes liegenden Flächen ist der Eschenblättrige Ahorn (fremde Art) neben anderen einheimischen Laubbaumarten. Das verbreitete Auftreten von Ziersträuchern resultiert aus der Nachbarschaft von Kleingartenanlagen ('wilde Entsorgung' von Schnittgut und Pflanzmaterial).
Unter besonderem Schutz steht der noch erhaltene Rest des Pleißeauwaldes mit den dort typischen Vertretern der Hart- und Weichholzauen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

9. Gemeinbedarf

9.1. Bildungswesen

Folgende Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden

- zwei Kindertagesstätten
- Kinderhort
- Grundschule
- Oberschule
- freies Gymnasium
- Berufsschulzentrum Leipziger Land
- Volkshochschule, Musikschule (Außenstellen)

Des Weiteren soll mit der Änderungsfläche 13.1.8 Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung an der Robert-Koch-Straße eine Einrichtung zur Ganztagskinderbetreuung entstehen.

9.2. Gesundheitswesen

Folgende Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden:

- Hausärzte und Internisten (3 Einzelpraxen)
- Praxis Leipziger Str. 2 (3 Ärzte)
- Praxis Röthaer Str. 5 (2 Ärzte)
- Zahnärzte (3 Praxen)
- Hautarzt (1 Praxis)
- Gynäkologe (1 Praxis)
- Therapeutische Praxen (7 Praxen)
- Apotheken (2 St.)
- mehrere Sozialdienststellen (Arbeiter-Samariter-Bund, Privater Pflegedienst Leipziger Land, Ambulanter Pflegedienst 'Pohler')
- mehrere Seniorenheime (ASB Seniorenheim 'Am Park', Wohnen und Pflege in Böhlen GmbH - Seniorenzentrum Böhlen, Seniorenwohnanlage Waldstraße)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

9.3. öffentliche Einrichtungen

- Rathaus, Rathaus II mit Einwohnermeldeamt
- Postfiliale
- zwei Feuerwehren (Böhlen und Großdeuben) mit Jugendfeuerwehr Böhlen
- zwei Banken / Sparkassen / Volks- und Raiffeisenbanken
- Kulturhaus

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

10. Grünflächen, Sporteinrichtungen und Beherbergung, Kultur

10.1. Bestand Grünflächen

- Kulturpark
- Volkspark (privat)
- Auenlandschaft Gaulis
- Sportstätten (Stadion, Sportkomplex Jahnbaude, Tennisplätze, Freibad, Mehrzwecksporthalle, Sporthalle Großdeuben, WSK-Hartplatz)
- Spielplätze
- städtische Friedhöfe
- Gartenvereine (siehe 3.6.2)

10.2. Bestand Gaststätten und Beherbergung

Für das Hotel- und Gastronomiegewerbe kann es kurz- und mittelfristig zu erheblichen Verwerfungen gekommen sein bzw. Veränderungen noch eintreten. Die Auflistung zeigt damit lediglich einen Überblick zum Zeitpunkt der Planfertigung.

- 'Jahnbaude' (Sportsbar mit Gastronomie)
- 'Gasthaus Großdeuben' (Feier-Gastronomie)
- 'Strike in' (Gastronomie, Pension, Bowling)
- 'Zur Eiche' (Gastronomie, Pension)
- 'Cafe Schmidt' (Cafe, Feier-Gastronomie)
- 'Pub' (Darts, Billard, Pension)
- 'Zum Schlitzohr' (Gastronomie, Partyservice)
- 'Zum Bergmann' (Pension)
- 'Bei Meyers' (Ferienzimmer)
- 'Seestern' (Ferienhaus)
- 'Zur Eiche' (Gastronomie, Pension)
- 'Villa Seenland' (Ferienwohnung)
- 'Im Seendreieck' (Ferienwohnung)
- 'Ferienwohnung Jeschke' (Ferienwohnung)
- 'Ferienwohnung Fam. Schöbel' (Ferienwohnung)

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

10.3. Vereine

- 'SV Chemie Böhlen'
- 'Kulturverein Böhlen'
- 'Fliegerclub Böhlen'
- 'Schulverein Lernwelten'
- 'Förderverein Mittelschule Böhlen'
- 'Schützengilde Böhlen / Rötha 1737'
- 'Wasserballfreunde 05'
- 'Motorsport- u. Motortouristikclub Böhlen'
- 'RSC Böhlen'
- 'SC Eintracht 09 Großdeuben'
- 'Handballverein Böhlen'
- 'Gesellschaft der Freunde und Förderer des Leipziger Symphonieorchesters'
- 'Großdeubener Karnevalsverein'
- 'Gwärschläschor-Gugge'
- 'Garagengemeinschaft Böhlen'
- 'Kleine Hände'
- 'Wegweiser'
- 'Gebietsverkehrswacht Landkreis Leipzig'
- 'Natur- und Angelfreunde'
- 'Feuerwehrverein Böhlen'
- 'Förderverein der Feuerwehr Großdeuben'
- 'Werkfeuerwehrverband Sachsen - VSU Werk Böhlen'
- Kleingartenvereine (siehe 3.6.2) 'Volkssolidarität'
- 'Volkssolidarität Borna e. V. mit Orts- und Mitgliedergruppe Böhlen'
- 'Tennis Club Böhlen'
- 'Skiclub Böhlen'
- Neuseenland ''TTV Chemnie Böhlen'
- 'Kindersportzentrum

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

10.4. Seelsorgeeinrichtungen

- Evangelisch-lutherische Christophorus-Kirchgemeinde
- Evangelisch-lutherische Kirchgemeinde Großdeuben
- Katholische Christ-König Gemeinde
- Kirchgemeinde Großstädteln-Großdeuben

10.5. Soziale Einrichtungen

- Pflegeheim „Clara Zetkin“, Böhlen
- Seniorenheim „Am Park“, Böhlen
- Betreutes Wohnen Waldstraße
- Pflegedienst Leipziger Land
- Erziehungs- und Familienberatungsstelle des Wegweiser e. V.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

11. Ver- und Entsorgung

Hauptversorgungstrassen sind in der Planzeichnung des F-Planes dargestellt.

11.1. Energieversorgung

Böhlen wird von der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH als Rechtsnachfolger der envia (Energie Sachsen - Brandenburg AG) versorgt. Die Netzregion West-Sachsen widmet sich der 110 kV Freileitung (Eula - Zwenkau Mastbereich 43 - 47). Die Mitnetz Strom betreibt zugleich ein Ortsnetz aus Nieder- und Mittelspannungsanlagen in allen drei Ortsteilen. Von Kabeltrassen sind 2,0 m und von Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m breite Leitungsschutzstreifen zu beachten.

Einer generellen Unterbauung von Freileitungen kann auf Grund der unterschiedlichen Seilhöhen der Freileitungen nicht zugestimmt werden. Eventuelle zeitlich begrenzte Unterbauungen für Sicherungsmaßnahmen (z. B. Gerüste) werden nur nach Vorlage einer detaillierten Bebauungskonzeption und Prüfung der Sicherheitsabstände zur Freileitung durch den Medienträger zugelassen. Die Abstände zur 110-kV-Freileitung sind nach DIN VDE 0210 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A 2 zu beachten. Maststandorte sind im Umkreis von 15,0 m von jeder Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30,0 m befinden sich Masterdungsanlagen. Bei Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Masterden sind unverzüglich die Mitarbeiter des Versorgers zu informieren.

Gemäß des Artikels 2 § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) im Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz (RegVBG) ist zu Gunsten des Versorgungsunternehmens, das die jeweilige Anlage bei In-Kraft-Treten dieser Vorschrift betreibt, am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden, bzw. es wurden Grunddienstbarkeiten für die betreffenden Grundstücke abgeschlossen.

Nach § 4 BNatSchG dürfen Flächen, die ausschließlich oder überwiegend der Ver- oder Entsorgung dienen, einschließlich der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete oder in einem verbindlichen Plan für den genannten Zweck ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Hierzu gehört insbesondere die sichere Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen und die für deren bestimmungsgemäße Nutzung notwendigen Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die in den Allgemeinen Versorgungsbedingungen (AVB) und die in den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gestatteten Nutzungen.

Bei der Planung landschaftspflegerischer Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass die Anpflanzung von Bäumen in den Leitungsschutzstreifen nicht gestattet ist. In diesen Bereichen wird das Anpflanzen niedrig wachsender Gehölze, Hecken und Sträucher, die eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten empfohlen. Insbesondere sind die in der Endwuchshöhe der zu erwartenden Kronendurchmesser (Mindestabstand von der Trassenachse Leitungsschutzstreifen+0,5 x Kronendurchmesser) zu beachten.[24]

[24] Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.07.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Es befindet sich eine 380 kV Leitung (Eula - Pulgar 587/588 von Mast-Nr. 30 - 50) der 50 Hertz Transmission GmbH im Plangebiet. Diese durchquert das Plangebiet südlich des Stausees Rötha und der Kippe / Halde an der Faulen Pfütze, verläuft erst östlich nach Querung der Werkstraße westlich der Bahnlinie um dann in Richtung Zwenkauer See abzuknicken. Um die Trassenachse ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig zu beachten in welchem Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 35 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot für Dritte besteht. Für diesen Freileitungsschutzstreifen ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, nach der keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.[25] Der Betreiber ist gemäß § 11 EnWG verpflichtet, zur Wahrung der technischen Sicherheit der Leitungen, Trassenpflegemaßnahmen durchzuführen. Für Bepflanzungen gelten im Bereich der Anlagen Endwuchshöhenbeschränkungen. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Bewirtschaftung mit dem Betreiber abzustimmen. Alle Maßnahmen, die im Freileitungsbereich geplant werden, sind zur Prüfung bei dem Betreiber einzureichen.

11.2. Wasserversorgung

Versorgungsträger der Stadt Böhlen und Gaulis mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land. Der Stadtteil Großdeuben ist erschlossen und wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land versorgt.

Im Plangebiet befinden sich zudem versorgungstechnische Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH. Es handelt sich dabei um Fernwasserleitungen DN 800 und DN 400 mit Fernmeldekabel sowie um technisch bedingte Bauwerke wie Entleerungen, Be- und Entlüftungen und Stationen. Durch den Bau der A72 wurden bzw. werden Fernwasserleitungen umverlegt, bspw. im Bereich B95 / B2 in Richtung Zwenkau. Es ist zu beachten, dass im Bereich der Fernwasserleitungen ein Schutzstreifen freizuhalten ist, in dem Nutzungsbeschränkungen gelten. Bepflanzungen sind nur außerhalb des Schutzstreifens gestattet.

11.3. Flutungsleitung

Im Norden bzw. im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Flutungsleitung Cospuden - Espenhain der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH. Für diese Leitung bestehen ein Bebauungs- und Pflanzverbot jeweils 4 m von der Rohrachse.

[25] 50 Hertz GmbH: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.07.2017.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

11.4. Abwasserbeseitigung

Die Stadt Böhlen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Espenhain.

Der Stadtteil Großdeuben wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land entsorgt. Abwasserseitig ist der OT Großdeuben an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

11.5. Hochwasserschutzkonzept

Für die Pleiße wurde als Gewässer 1. Ordnung im Bereich des Regierungsbezirkes Leipzig ein Hochwasserschutzkonzept entwickelt (Landestalsperrenverwaltung, 2004). Dieses trifft unter anderem folgende Aussagen:

„Die Pleiße kann in weiten Abschnitten selbst sehr seltene Hochwasserereignisse beherrschen. Hydraulische Berechnungen haben gezeigt, dass der Schutzgrad auf weiten Strecken sehr hoch einzustufen ist. In Teilbereichen werden selbst Extremereignisse schadlos abgeleitet“.

Wesentliche Gewässerabschnitte der Pleiße sind im Stadtgebiet Böhlen eingedeicht. Hierfür finden die rechtlichen Vorgaben des Sächsischen Wassergesetzes insbesondere die §§ 100 c – 100 d Anwendung.

Die Planzeichnung des F-Planes zeigt die graphisch übertragenen überschwemmungsgefährdeten Bereiche im Stadtgebiet als 'Überschwemmungsgebiete'. Diese Flächen weisen vor Durchführung zusätzlicher Hochwasserschutzmaßnahmen zurzeit die Gefahr von Überschwemmungen bei einem 100-jährigen Hochwasser auf. Extremereignisse, die einem 500-jährigen Hochwasser entsprechen, würden darüber hinaus noch Bereiche nördlich und südlich des Stadions gefährden.

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesrechts zum Hochwasserschutz ist die Ausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig.

Die vorhandenen Wehranlagen sind fast durchweg in der Lage, auch seltene Hochwasserereignisse schadlos abzuleiten. Lediglich das Wehr Gaulis (im Hinblick auf das Schadenspotenzial) als wenig bedeutende Anlage wird bereits bei häufigen Hochwassern überströmt (HQ 2 – Schutz). Die am Wehr Gaulis bereits bei niedrigen Wiederkehrintervallen auftretenden Ausuferungen führen in Abhängigkeit des Wasserstandes sehr schnell zu Überschwemmungen.

Folgende relevante Überschwemmungsbereiche wurden dargestellt:

- im Bereich der Mühle Gaulis
- im Bereich der westlichen Ortsrandlange von Rötha, da diese infolge ihrer Lage an der Kleinen Pleiße, die unmittelbar oberhalb des Wehres Gaulis abzweigt, relativ schnell von den Überschwemmungen betroffen sind. In erster Linie sind hier die Gärten von den Überschwemmungen betroffen.
- im Bereich des Auwaldes zwischen Wehr Gaulis und Rötha.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Das Rückhaltebecken Stöhna wird als Hochwasserrückhaltefläche planungsrechtlich gesichert. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist maßgeblich. Untergeordnete Nutzungen, wie der in der Planzeichnung dargestellte Fußpfad, haben sich den wasserwirtschaftlichen Ansprüchen unterzuordnen. Am Trachenauer Wehr ist eine Lagerfläche für Sedimente dargestellt, die durch Baumpflanzungen im Zuge von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen landschaftlich aufgewertet worden ist.

11.6. Gasversorgung

Anlagen der MITGAS (Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH) befinden sich im Plangebiet. So sind die Ortschaften Böhlen, Großdeuben und Gaulis gastechnisch durch Gasnieder- und Gasmitteldruckleitungen erschlossen. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft von der Deponie Cröbern östlich des Stöhnaer Rückhaltebeckens bis zur A72 / B95 knickt dann westlich in Richtung nördlicher Stadtrand Böhlen ab und verläuft dann westlich des Bahndammes in Richtung Süden. Bei detaillierten Einzelmaßnahmen können Bestandspläne des Ortsnetzes vom Versorgungsträger abgefordert werden.

Des Weiteren betreibt die GasLINE eine Kabelschutzrohranlage (6 KSR PE HD 50) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabel. Diese hat die Bezeichnung GLT/102/001 Stadtanbindung Leipzig Süd und besitzt einen Schutzstreifen von 1 m. Sie verläuft im nordwestlichen Stadtgebiet entlang des bestehenden Rad- und Wanderweges. Sie quert die B2 zwischen Restloch 13 und Zwenkauer See, verläuft ab da nach Nordost und knickt östlich der Lachen nach Norden entlang des Waldrandes ab. Sie wird im F-Plan nicht dargestellt, da sie keine Hauptversorgungstrasse i. S. d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB ist.

11.7. Abfallwirtschaft

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Leipziger Land, der Mitglied im Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen ist. Öffentliche Abfallentsorgungsanlagen / Deponien werden auf dem Gebiet der Stadt Böhlen nicht betrieben und sind nicht geplant.

11.8. Telekommunikation

Die Stadt Böhlen wird von der Deutschen Telekom sowie Kabel Deutschland mit leitungsgebundener Telekommunikations-Infrastruktur versorgt. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.

Antennengebundene Telekommunikations-Infrastruktur ist durch alle marktbestimmenden Anbieter installiert worden.

Des Weiteren wird das Planungsgebiet von der Richtfunkverbindung der 50 Hertz GmbH Bad Lauchstädt - Eula überquert. Diese kreuzt Siedlungsflächen im nördlichen Böhlen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse ist ein Schutzbereich von 20 m beidseits um den Richtfunkstrahl zu beachten, in dem Bau-, Arbeits- und Bewuchshöhen einzuhalten sind. Alle Maßnahmen, die im Schutzbereich der Richtfunkstrecke geplant werden, sind zur Prüfung bei dem Betreiber einzureichen.

12. Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte

Im Plangebiet sind etliche Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte vermarkt worden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme des GeoSN einzuholen. Die Festpunkte sind so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden und dass ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet werden.

13. Fortschreibungen durch die 1. Änderung des F-Planes

Im Bezug zum F-Plan 2006 sind einige kleinere und große Flächen verändert dargestellt. Diese sollen im speziellen erläutert und begründet werden.

13.1. Bauflächen

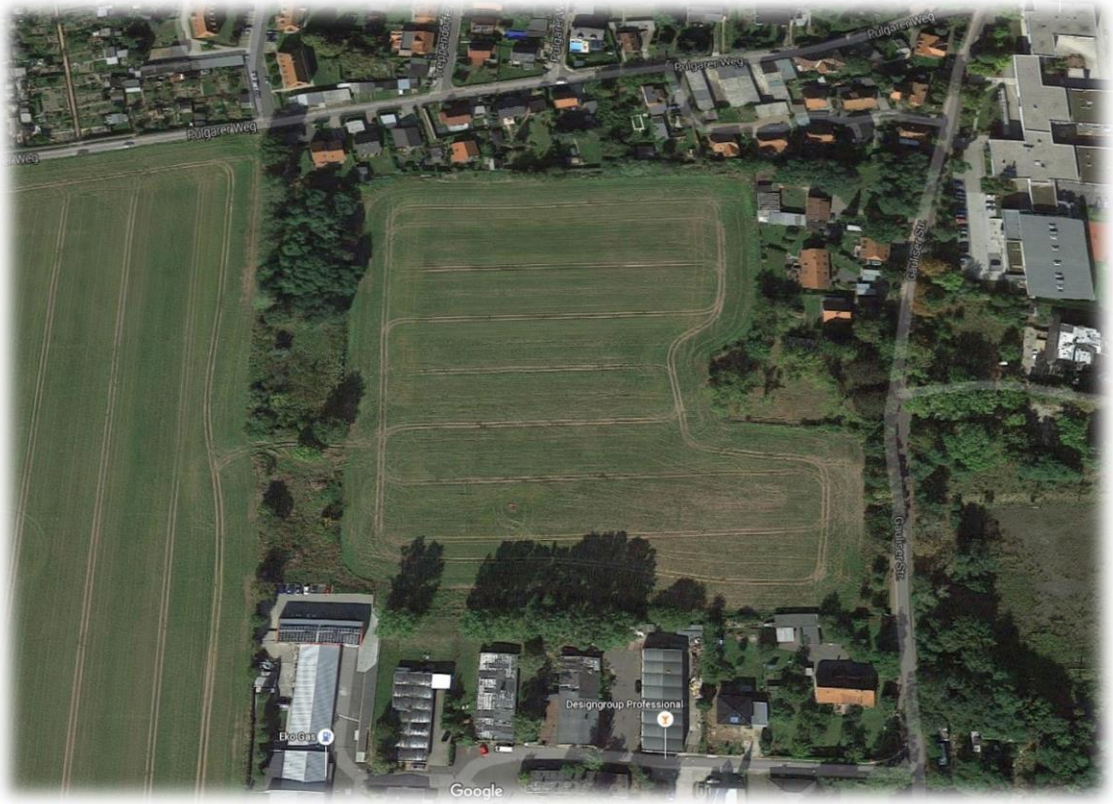
Zu den ausgewiesenen Bauflächen wurden mehrere mögliche Alternativen geprüft. Prinzipiell ist das Ortsgefüge sehr stark durch den ehemaligen Tagebau geprägt. Der Siedlungsköper vom Ortsteil Böhlen ist im Westen und Süden durch die Bahntrasse und im Norden durch die Pleiße und im Osten durch (Au-) Waldbestände begrenzt. Lediglich Kleingärten sowie der Kulturpark stellen noch baulich ungenutzte Flächen dar. Ähnliches ist für Großdeuben festzustellen. Westlich engen aufgeforstete Waldflächen und östlich die Pleiße die Ortslage ein. Südlich grenzen Pleiße und Verkehrsanlagen die Ortslage deutlich ab. Auch hier bilden Kleingärten, Sportplatz und Volkspark die einzigen wohn- und mischbaulich sowie gewerblich ungenutzten Flächen. Lediglich südlich von Böhlen bestehen Möglichkeiten zur Abrundung, breiteren Lückenschließung oder maßvoller Erweiterung.
Alle Flächen von Kleingärten wurden kritisch hinterfragt und bezüglich ihrer Nachnutzung betrachtet. Wie unter Kapitel 3.6.2 bereits geschildert eignen sich diese Flächen jedoch nur bedingt als Potential, da deren Nutzungsdruck entgegensteht. Weiterhin wurden Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage Böhlen (z. B. nördliche und südliche Ortslage Böhlen) betrachtet. Hier könnten auf langfristige Sicht mit einer sensiblen Stadtentwicklung einzelne Flächen genutzt werden, was jedoch einen langwierigen Prozess voraussetzt. Zum anderen sind es vor allem die Eigentumsverhältnisse der meist genossenschaftlich organisierten Nutzer, die einer veränderten Bebauungsstruktur entgegenstehen. Weiterhin wurden einige größere Freiflächen in der Ortslage betrachtet. Diese sind jedoch als Grünflächen genutzt und durch wertvollen, teilweise sehr alten Baumbestand gekennzeichnet. Deren Wohnbauentwicklung wäre unverhältnismäßig.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

13.1.1. Wohnbaufläche Gauliser Straße

Wesentlicher Bestandteil, sowohl in seinen Auswirkungen als auch in seiner Notwendigkeit ist diese geplante 4,1 ha große Wohnbaufläche. Sie befindet sich zwischen der südlichen Ortslage Böhlen und dem Mischgebiet Gaulis. Östlich wird sie von der Gauliser Straße und der anschließenden Pleißeaue und westlich von einer 15 m breiten Hecke mit anschließender Offenlandschaft abgegrenzt.

Das Relief ist in diesem Bereich als flach anzusprechen, fällt aber Richtung Ost hinter der Ortsstraße steil zur Aue ab. Landschaftlich befindet sie sich im Übergangsbereich der Ackerlandschaft im Westen zur Auenlandschaft im Osten. Bereits erwähnt wurde die ca. 5 - 10 m breite Hecke in westlicher Richtung, aber auch in östlicher Richtung befindet sich noch vor der Straße alter, erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand.



Vogelperspektive Richtung Nord
Quelle: www.google.de/maps

Nördlich prägen vor allem Einfamilienhäuser der 80er und 90er die angrenzende Bebauung. In Richtung Süden kommen dann auch einzelne Villen an der Gauliser Straße vor. Direkt gegenüber diesen Villen befindet sich das markante Berufsschulzentrum Leipziger Land. Südlich der Fläche ist das Mischgebiet Gaulis mit seiner sehr heterogenen baulichen Nutzung maßgebend. Dort sind vor allem kleinteiliges Gewerbe (z. B. Kfz-Werkstätten, Design- und Malerbetriebe, Speiseservice, etc.) sowie einige eingestreute Einfamilienhäuser vorhanden. Einzelne Rückbau- und Nachverdichtungspotentiale können bereits augenscheinlich wahrgenommen werden.

Gegen diese Neuausweisung von Wohnbauflächen spricht zu einen die Bebauung einer genutzten landwirtschaftlichen Ackerfläche. Die entstehende Neuversiegelung im Außenbereich stellt eine beträchtliche Beanspruchung von Flächen durch Neuversiegelung dar. Außerdem ist durch die östlich anschließende Aue mit seinen naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen, den im Plangebiet entlang der Straße befindlichen

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Großbäumen sowie der Hecke im Westen eine strukturreiche Flora zu sehen und somit eine rege Fauna zu vermuten. Somit sollte für die Planung die naturschutzfachliche Situation am Standort im Rahmen der Bebauungsplanung intensiv geprüft werden, sodass die Belange von Natur und Landschaft in die Konzeption einfließen können und negative Wirkungen auf das Schutzgut vermieden bzw. vermindert werden.

Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betrachtet. Innerhalb des anschließenden Mischgebietes sind bisher trotz des engen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen keine Beschwerden bekannt.[26] Unabhängig davon kann es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen, denen durch geeignete Abhilfemaßnahmen zu begegnen ist. Beispielsweise können schallabsorbierende Anlagen oder geeignete Grundrissanordnungen der Neubauten Beeinträchtigungen vermeiden.

Landwirtschaftlich ist diese Fläche durch die Hecke ein schwierig zu bewirtschaftender Standort. Die vielen Steine im Boden erschweren zudem die Nutzung ebenfalls. Durch die umgebende sensible Wohnbebauung sind zugleich Konflikte mit der Nachbarschaft von Bedeutung. In der Gesamtschau zeigt sich, dass der Standort auch jener im Außenbereich ist, welcher bei einer Umwandlung die Belange der Land- und Forstwirtschaft am wenigsten beeinträchtigt.

Es besteht ein Abstand von 1800 m zu den bestehenden B-Plänen 1-Kraftwerk Lippendorf und 2-BSL Böhlen. In diesen Gebieten werden Anlagen betrieben, die auf Grund ihres Gefahrenpotentials an den gehandhabten gefährlichen Stoffen der Störfallverordnung (12. BImSchV) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen. Dieser Abstand ist in jedem Fall in den weiteren Planungen einzuhalten, damit es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen kommen kann. Auf den § 50 BImSchG wird verwiesen.[27]

Diese Vorbehalte werden jedoch durch die positiven Aspekte überwogen. Durch diesen 'Zusammenschluss' kann der bauliche Zusammenhang zwischen dem Mischgebiet und der südlichen Ortslage von Böhlen städtebaulich sinnvoll geschaffen werden. Gleichermaßen kann ein attraktiver, reich mit Grün gestalteter Wohnstandort mit guter Einbindung in die Landschaft sowie kurzen Wegen zum Stadtzentrum entwickelt werden. Ebenso spricht die gute Infrastrukturanbindung sowie die leichte Erschließbarkeit über die Gauliser Straße auch aus ökologischen Gründen für den Standort. Die geplante Bauflächenausweisung kann mit Trinkwasser von der Versorgungsleitung DN 100, die sich im öffentlichen Verkehrsraum der Gauliser Straße befindet, versorgt werden. Westlich der geplanten Wohnbaufläche verläuft die Trinkwasserleitung DN 200 GGG in Nord-Süd-Richtung. Diese Leitung ist dinglich gesichert und liegt entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 403 im Schutzstreifen von einer Breite von 6,00 m und dieser darf nicht bepflanzt bzw. überbaut werden.[28] Zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der dinglich gesicherten Leitung befindet sich der angesprochene Heckenbestand. Auch die Abwasserentsorgung ist dem Grunde nach über das vorhandene Ortsnetz möglich. Insbesondere unter Beachtung der bereits bestehenden

[26] vgl. Landratsamt Landkreis Leipzig: Stellungnahme vom 31.07.2017.

[27] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.08.2017

[28] Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.07.2017.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

hydraulischen Auslastung sind im Rahmen der fortschreitenden Bauleitplanung weitere Abstimmungen zu führen.[29] Durch den Entsorgungsträger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum F-Plan verbindlich erklärt, dass das Gebiet im Abwasserbeseitigungskonzept nicht zur Erschließung vorgesehen ist und daher auch kein Rechtsanspruch auf die Errichtung der Erschließungsanlage durch den Zweckverband besteht und dass daher Investitions- und Kalkulationszeitraum 2016 - 2018 auch keine entsprechenden Mittel zur Anschaffung und Herstellung der erforderlichen Abwasseranlagen in der Änderungsfläche eingeplant waren. Die Erschließung kann jedoch bspw. unter Finanzierung eines Dritten oder durch die Stadtverwaltung erfolgen. Aus Sicht des Naturschutzes werden 'lediglich' intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht, die nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen dem 'ökologischen Wert' von Wohnbebauungen gleichkommt (intensiver Acker Biotopwert 5; Wohngebiet Biotopwert 5-8).

Somit soll das als 'Flächen für die Landwirtschaft - Ackerland' bisher dargestellte Areal durch die 1. Änderung des F-Planes als 'Wohnbauflächen - geplant ' ersetzt werden. Hier kann dringend benötigte Wohnbaufläche für überwiegend Einfamilienhäuser geschaffen und dem steigenden Flächenbedarf entsprochen werden. Die Darstellung als Wohnbaufläche lässt zugleich eine gewisse Mischung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu. Dieser Bereich stellt die großflächigste geplante Wohnbauentwicklungsfläche in der 1. Änderung des F-Plan dar.

13.1.2. Wohnbaufläche Lindenstraße 2 und südliche Erweiterung

Die hohe Nachfrage und umgehende Umsetzung ist sehr deutlich an der dynamischen Entwicklung entlang der Zeschwitzer Straße zu erkennen. Die Wohnbaufläche befindet sich in der südwestlichen Ortslage von Großdeuben. Bisher bestand sie überwiegend aus einer Gewerbebrache und wurde durch den ansässigen Autohandel geprägt. Westlich grenzt die Fläche an Waldbestand mit anschließenden Revitalisierungsflächen. Nördlich geht die Nutzung direkt in die Wohnbebauung der Straße des Friedens über und westlich wird sie durch einzelne Kleingärten von der Bahnlinie abgeschirmt. Südlich schloss sich ein Reitparcours an.

Vogelperspektive Richtung Ost
Quelle: www.google.de/maps

[29] Abwasserzweckverband Espenhain: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Eben dieser ansässige Autohändler hat bereits mit dem B-Plan Lindenstraße bzw. B-Plan Lindenstraße 2 über 40 Bauparzellen entlang der Zeschwitzer Straße zur Einfamilienhausbebauung entwickelt. Brach stehende Gebäude wurden zurückgebaut und durch Einfamilienhäuser verdichtet. In Randbereichen wurden Pflanzungen angelegt und eine Maßnahmenflächen zur Offenhaltung einer Freifläche vorgesehen. Die vormals als bestehende bzw. geplante Gewerbegebiete ausgewiesenen Grundstücke wurden bereits als Wohngrundstücke entwickelt und sind somit als Bestand darzustellen.

Nun wurde eine erneute Erweiterungsfläche südlich der Baugrundstücke beantragt. Das neu gebildete Flurstück 48/61 umfasst eine Fläche von 5.531 m² auf dem weitere 7 Baugrundstücke vorgesehen sind. Südlich wird die Bauflächenentwicklung durch die freizuhaltende Bahntrasse nach Zwenkau begrenzt, womit die Flächenentwicklung auch zukünftig abgeschlossen sein wird. Begründet wird die finale Bauabsicht dadurch, dass das Mischgebiet und das Wohngebiet nördlich in 2015/2016 bzw. 2017/2018 durch Wohnbebauung intensiv weiterentwickelt werden konnte.

Das Entwicklungsziel einer Wohnbaufläche - geplant - soll zur Etablierung weiterer Ein- und Zweifamilienhäuser dienen. Somit kann der steigenden Nachfrage der Wohnform teilweise Rechnung getragen werden. Der Standort zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage am Ortsrand aus - sowohl gut an das Stadtzentrum angebunden als auch mit direktem Bezug zur Landschaft. Die trinkwasserseitige Versorgung ist nach weiterführender Erschließung ausgehend von der bereits verlegten Trinkwasserleitung PE-HD 110 x 6,6 in der Zeschwitzer Straße möglich.

Ökologisch muss der erneuten Erweiterung erhöhte Beachtung zukommen, denn bei dieser Fläche handelt es nicht um kaum genutzte Flächen und eine zurückgehende Gewerbeentwicklung wie nördlich. Vielmehr handelt es sich um Teile einer Pferdekoppel, die direkt an eine Ersatzmaßnahme zur Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiesenfläche dienen. Auch jene Maßnahmenflächen werden im F-Plan dargestellt. Auch sind westlich angrenzende Waldflächen i. S. d. SächsWaldG zu berücksichtigen, zu denen nach § 25 Abstandsregelungen einzuhalten sind. Für die Änderung des verbindlichen Bauleitplans ist ein Grünordnungsplan notwendig, der im Besonderen die Nachnutzung der Pferdekoppel thematisiert als auch die Lärmsituation im Einzelfall beurteilt. Lärmschutzuntersuchungen sollten Hinweise für die wohnliche Nutzung geben, ob Schallschutzmauern notwendig sind oder Maßnahmen wie der Ausrichtung der Ruheräume in Richtung schallabgewandter Seite getroffen werden müssen. Dies ist auch im Hinblick auf die geplante Bahntrasse nach Zwenkau zu betrachten.

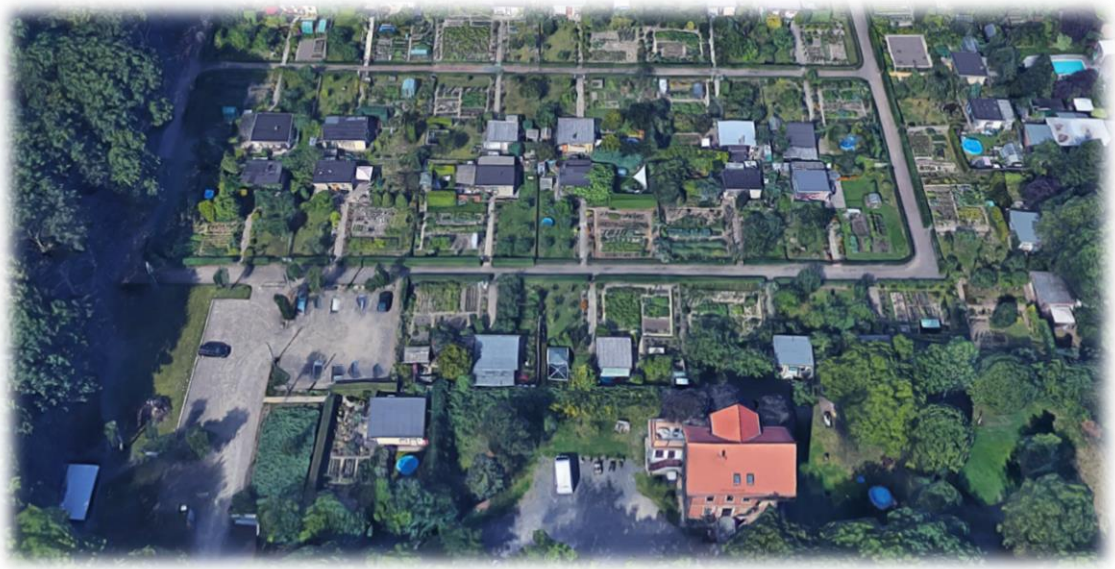
13.1.3. Wohnbaufläche Sonnenstein Ost

Aufgrund des erheblichen Bedarfs und der kompakt zusammenhängenden Siedlungsmasse muss die Entscheidung getroffen werden, in welchem Maß eine Beanspruchung von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung vertretbar ist. Wie im Kapitel 3.6.2 Kleingartenanlagen dokumentiert, wurde sich intensiv mit dem vorhandenen Bestand an Grünflächen beschäftigt. Zusammenhängende Brachflächen in diesem Sinne sind im Stadtgebiet nicht auszumachen. Um den Zielen der Regionalplanung zu entsprechen (Z 2.3.3.4.4 R-Plan) muss eine Beanspruchung maßvoll und im Einklang mit der Stadtentwicklung erfolgen. Hierfür drängt sich die Gartenanlagen Sonnenstein als städtebaulich bestes Potential auf, da die östlichen Bereiche nicht durch erheblichen Lärm durch die Bahntrasse beeinträchtigt

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

sind oder andere unüberbrückbare Rechtsansprüche (wie z. B. Friedhofsanlagen oder Denkmalschutzbereiche usw.) entgegenstehen.

In südlicher Verlängerung der Flurstückgrenze zwischen Flurstück 160d und 160/10 bis auf die vorhandene Siedlungsgrenze der Baumassen auf den Flurstücken 161/25 bzw. 163/15 wird somit eine rd. 1,2 ha umfassende Wohnbaufläche zur Entwicklung von ca. acht bis zwölf Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen.



Die Erschließung ist über das Flurstück 161/9 durch den Ausbau der vorhandenen Zufahrt möglich. Hierfür ist eine Stichstraße mit Wendehammer und gleichzeitiger Anbindung dahinterliegender Gartenparzellen erforderlich. Ein bereits vorliegendes hohes Maß an Versiegelung (Erschließungswege, Stellplätze, Gartenlauben etc.) verursachen geringe zusätzliche Eingriffe in den Boden.

13.1.4. Gemischte Baufläche an der Straße des Friedens im Norden Großdeubens

Das insgesamt 2,28 ha große Areal wird noch im F-Plan 2006 als Bahnanlage dargestellt und ist nun die einzige als Planung ausgewiesene gemischte Baufläche im Stadtgebiet. Diese eher als klein zu bezeichnende Vorhaltefläche resultiert auf die veränderte Nutzungsabsicht der vormals als Gewerbe gesicherten Bereiche an der Zeschwitzer Straße (Lindenstraße 2) sowie der Entwicklungsabsicht in diesem Bereich. Grundsätzlich ist es Ziel vor allem großflächige Betriebsansiedlungen innerhalb des ehemaligen Zweckverbandsgebietes anzusiedeln. Nichtsdestotrotz besteht aber die Notwendigkeit, auch weiterhin kleinstrukturierte und differenzierte Bereiche zur Handwerkeransiedlung oder Dienstleistungen mit kleinteiligem Wohnen auch im Siedlungsbezug anzubieten. Weiterhin sind daneben auch in Zukunft Verdichtungspotentiale im Bereich bestehender Gewerbegebiete (bspw. an der Werksstraße) auszuschöpfen.

Die Planungsfläche befindet sich vollständig auf einer Bahnbrache ohne Gleisanlagen bzw. mit schon seit Jahren überwachsenen Schienen und Schwellen. „Sie ist als Eisenbahnbetriebsanlage gewidmete Fläche anzusprechen. Änderungen an solchen Anlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Die kommunale Überplanung als gemischte Baufläche ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt nicht umsetzbar. Nach Fertigstellung der bahneigenen Baumaßnahme (ca. 2020) kann eine Prüfung erfolgen, ob die Flächen noch bahnbetriebsnotwendig sind. Aus heutiger Sicht ist eine Freigabe sehr wahrscheinlich."[30] Südlich sind eine Betriebswohnung sowie zwei dauerhafte Wohnverhältnisse zu verzeichnen, weshalb bereits kleinteilig ein bestehendes Mischgebiet dargestellt wurde. Die Planfläche ist erheblich durch die lange Nutzung vorbelastet und stellt eine maßvolle Erweiterung angrenzend zu einer bestehenden Firma sowie den erwähnten Wohnungen dar. Derzeit wird der Bereich überwiegend als Lagerfläche für Baustoffe der Bahn genutzt, die für die Baumaßnahmen an mehreren Bahnbrücken entlang der Trasse benötigt werden. Nach dieser Zwischennutzung kann die Fläche dann entwickelt werden. Westlich wird sie von einem befestigten Weg mit anschließendem Zauneidechsen- und Waldhabitat abgegrenzt. Dieser Weg kann als Zufahrt zur gemischten Baufläche genutzt werden. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist bei einer Baumaßnahme der Artenschutz besonders zu berücksichtigen und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zu empfehlen. Wesentliche Hinderungsgründe zur geplanten Entwicklung resultieren aber aus derzeitiger Sicht nicht. Lärmbelastungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallschutzgutachten zu bewerten und durch technische Maßnahmen auszuräumen. Östlich und nördlich schließen betriebene Bahnanalgen das Gebiet ab.

13.1.5. Wohn-, Misch- und sonstiges Sondergebiet Pohlersfeld

Das im F-Plan 2006 als allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet - Planung dargestellte Areal in Böhlen wurde seit diesem Zeitraum relativ schnell entwickelt und bebaut.
Somit ist die Ansiedlung eines Einzelhandelskomplexes (mit Lebensmitteldiscounter Lidl, dem Handelsunternehmen TEDi und dem Textildiscounter Kik) umgesetzt worden. Aufgrund baurechtlicher Bestimmungen und zur Ermöglichung von Erweiterungsmaßnahmen innerhalb der vorhandenen und bereits überbauten Flächen soll eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel für den westlichen Teil vorgenommen werden. Der östliche Teil ist als bestehendes Mischgebiet darzustellen.
Das geplante allgemeine Wohngebiet ist ebenfalls bereits vollständig gefüllt, jedoch der Nutzungsabsicht entsprechend mit dicht, aber freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die zugeordneten relativ kleinen Gartenflächen sind inzwischen weitestgehend hergestellt. Somit soll der Bereich nun als bestehendes allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

13.1.6. allgemeines Wohngebiet Stöhnaer Str. / Hauptstr.

Diese gerade einmal 2.000 m² kleine Fläche der südlichen Ortslage Großdeubens zwischen der Stöhnaer Straße und der Hauptstraße stellt eine kleine Restfläche hinter der bereits teilweise ausgeführten bzw. geplanten

[30] Deutsche Bahn AG: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Lärmschutzwand der B2 dar. Die Änderung der Darstellung von einer extensiven Grünfläche zu einem bestehenden allgemeinen Wohngebiet resultiert aus der Darstellungsart des F-Planes als nicht parzellenscharf.
Vor Ort ist zu erkennen, dass auf dem betreffenden Flurstück bereits ein älteres Einfamilienhaus errichtet wurde und der 'Garten' mit Schafen beweidet wird. Da es jedoch Bestrebungen des Besitzers gibt, dort entsprechend dem vorhandenen Bestand auch weiterhin das Grundstück wohnlich zu nutzen, soll der F-Plan an der Stelle fortgeschrieben werden. Eine Teilung des 'verwinkelten' Grundstückes könnte zudem zur angemessenen Nachverdichtung um ein weiteres Grundstück in der geschlossenen Ortslage führen. Beeinträchtigungen der wohnlichen Nutzung durch Lärm, können durch technische Maßnahmen, wie Fenster mit hohem Schallschutzwert, sowie baulicher Anpassung, wie Ausrichtung der Wohn- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite, vermieden werden. Zudem schirmt die Lärmschutzwand große Teile der Lärmeinwirkung ab.

13.1.7. allgemeines Wohngebiet Kirchstraße Großdeuben

Zwischen Kirchstraße und dem Friedhof in Großdeuben sind mehrere Gebäude bereits hergestellt. Dieser Wohnbaubestand wird in der 1. Änderung des F-Plan entsprechend seiner derzeitigen Nutzung über 1.788 m² als WA-Bestand dargestellt.

13.1.8. Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung an der Robert-Koch-Straße

Nördlich der Robert-Koch-Straße in Böhlen hat sich am Kulturpark bereits eine Pflegeeinrichtung etabliert, in dessen ähnlichem Flächenumgriff eine weitere Entwicklung Richtung Westen fortsetzen soll. Unmittelbar angrenzend an den Bestand soll eine Kindertageseinrichtung erbaut werden, um die fehlenden Kapazitäten zur Kinderbetreuung zu kompensieren. Somit kann in einem angemessenen Rahmen am denkmalgeschützten Park eine innenstadtnahe Einrichtung vorbereitet werden. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Abstimmungen mit dem Referat Gartendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen wurden hierzu geführt. Die Flächen für den Gemeinbedarf orientieren sich dabei nach dem Entwurf des Architekten Bauch als Achsenspiegelung der gegenüberliegenden Flächen. Bereits in den Planungen des Kulturparks war diese Fläche für sozialen Zwecken dienende Bebauungen vorgesehen.

13.2. Sonderbauflächen

13.2.1. Sondergebiete am Freibad

Das Freibad in Böhlen verfügt über große, offene Freiflächen, welche einer Weiterentwicklung zugänglich gemacht werden sollen. Das geplante 1,5 ha große Sondergebiet - Camping (direkt am Freibad) soll im Sinne der touristischen Nutzung sowie Naherholung Verwendung finden. Dazu soll das Areal zwischen dem Geh- und Radweg an der Waldstraße und dem Becken des Freibades umfassender genutzt werden. Bisher dient die Fläche als großzügige

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Liegefläche sowie zum (Beach-) Volleyball. Entlang der nördlichen Freiflächen des Bades sind jedoch ausreichend Reserven vorhanden, um die 'entfallenen' Nutzungen an anderer Stelle anzuordnen.

Der Standort innerhalb des Freibades wird vor allem durch die Lagegunst begründet. Zum einen befindet sie sich direkt an erschlossenen Flächen mit passender Infrastruktur. Beispielsweise sind Pkw-Stellflächen, vielfältige Sport- und Sanitäranlagen vorhanden, die intensiver genutzt werden können. Einzelheiten zur technischen Erschließung sind in den folgenden Verfahren zu klären. Auf Ebene des F-Planes bestehen keine Bedenken gegenüber der Ver- und Entsorgung. Zum anderen befindet sich das Areal an dem 'Rad- und Gehwegkreuz' am Lutherweg / Waldstraße mit unmittelbarer Anbindung auch nach Rötha. Außerdem ist es von Grünstrukturen, wie dem Deich mit Auwald östlich und Forst- und Heckenbestand süd- und nördlich, umgeben. Beeinträchtigungen durch Lärm sind, wenn überhaupt, in tolerierbaren Umfang zu erwarten, da die nächste Wohnbebauung 'Am Freibad' bzw. 'Waldstraße' weitestgehend abgeschirmt ist.

Im F-Plan 2006 wurde das gesamte Freibad als Grünfläche mit Spielplatzsignatur dargestellt. Die beabsichtigte Darstellungsänderung auf einem Teil des Freibades verbindet folglich den umgebenden Bestand sowie das Ziel Tourismus und Naherholung zu forcieren und zu integrieren.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, der östliche Randbereich als Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Der östliche Bereich ist entsprechend von Bebauung freizuhalten. Zur Umsetzung Ziele und Grundsätze des Regionalpalnes sind bauliche Anlagen daher im Westteil zu konzentrieren.[31]

Mit der Entwicklung des Sondergebietes Camping am Freibad kann diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprochen werden. Der Charakter des geplanten Campingplatzes (Zelte, Caravan, …) ermöglicht es, umgehende Abhilfemaßnahmen bei Hochwassergefährdung zu treffen. Auch ist eine regelmäßige Überflutung oder eine Funktion als Wasserrückhaltefläche nicht gegeben, da die Überschwemmungsfläche unmittelbar östlich des anschließenden Deiches beginnt. Eine Änderung der Situation am Standort ist nicht vorgesehen. Ein Bebauungskonzept kann einzelne Nutzungszonen angepasst zuweisen und Risiken verringern (z. B. schwer und unbewegliche Objekte nur im Westen - sportliche Anlagen, Wiesen etc. im Osten). Mit einem angepassten Durchgrünungskonzept (als Grünordnungsplan im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahren) können die Inhalte und Ziele des regionalen Grünzuges sowie des Vorranggebietes Natur und Landschaft integriert und eine angemessene Entwicklung gewährleistet werden.

Als weitere Änderung sind die vorhandenen und im F-Plan 2006 bereits als Flächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Tennis dargestellten Anlagen nun als sonstige Sondergebiete darzustellen.

Eine weite voranschreitende Entwicklungsabsicht ist die Etablierung eines Ferienhausstandortes im Bereich des ehemaligen Stadions, nördlich davon sowie anschließender Areale im Westen in Richtung Kleingartenanlage. Hier sollen vor allem auf anthropogen überformten Bereichen (innerhalb der Rundlaufbahn und Böschungen) sowie vorhandenen Freiflächen Ferienhäuser z. T. als „tiny-house“ zur touristischen Entwicklung hergestellt und einem wechselnden Personenkreis zur Vermietung angeboten werden. Städtebaulich bietet sich der Standort an, da hier eine reiche Infrastruktur- (Verkehrserschließung, Freibad, usw.) und Naturausstattung (umgebende Wälder, Pleiße

[31] Regionaler Planungsverband Leipzig - Westsachsen: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

einschl. Wanderweg) vorhanden ist. Zur Erschließung können vorhandene Zugangswege zum ehemaligen Stadion zwischen Feuerwehr und Tennisplatz sowie entlang des Pleißewanderweges genutzt werden. Sollte es aus technischen Gründen angezeigt und ökologisch vertretbar erscheinen, könnte auch vom ehemaligen Stadion nach Norden ein zusätzlicher Erschließungsweg hergestellt werden. Diese Projektentscheidung muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Zugrundelegung von Biotop- und artenschutzrechtlicher Aufnahmen getroffen werden. Insbesondere zu integrieren ist der schonende Umgang mit den vorhandenen Gehölzbeständen (im gesamten Wurzelbereich).

Östlich in diesem Bereich anschließend komplettiert eine Umladestelle für Wassersport (Kanus, Schlauchboote u. ä.) das touristische Angebot. Hier sollen vorhandene Freiflächen östlich der Pleiße als Anlandeflächen befestigt und zum Verladen der Kanus etc. entwickelt werden.

13.2.2.

13.2.3. Sondergebiet Solarenergie Solarpark IAA

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2020 zum Solarpark wurde für eine insgesamt 31,2 ha umfassende Fläche die Entwicklungsabsicht zur Nutzung erneuerbarer Energien bekundet. Mit der Errichtung der Photovoltaik(PV-)-Freiflächenanlagen leistet die Stadt Böhlen einen wichtigen Beitrag zum gesetzlich verpflichtenden Ziel der Deutschen Bundesregierung, die Anteile des deutschen Energieaufkommens aus erneuerbaren Energien zu erhöhen. Ziel dabei ist es, bis zum Jahr 2025 mindestens 40 - 45 Prozent des Gesamtenergieaufkommens aus regenerativen Energieformen zu gewinnen.

Der Randschlauch gehörte zum ehemaligen Tagebau Böhlen. Die Verspülung von Braunkohlenaschen begann ab 1968, um die verbliebene bergmännische Hohlform zu schließen und zu sichern. Zur Verspülung wurden Aschen aus der Braunkohleverstromung verwendet. Nach Einstellung der Kohleförderung aus dem Tagebau Zwenkau 1999 wurde im April 2000 auch das alte Kraftwerk Böhlen-Lippendorf außer Betrieb genommen und damit die Ascheeinspülung beendet. Im Zeitraum der gesamten Betriebsführung wurden etwa 20,4 Mio. m³ Braunkohlenaschen verspült, diese dienten zur Verfüllung der bergmännischen Hohlform bzw. der Langzeitgewährleistung der Standsicherheit.

Nach einer vierteljährlichen Phase, in der Spülwasser für Reinigungsarbeiten des Kesselbetriebes im Kreislauf gepumpt wurde, erfolgte die Einstellung des Anlagenbetriebes am 27. Juli 2000.

In der Endphase des Betriebes wurden entlang des Westrandes der IAA die Aushubmassen des Neubaus des Kraftwerkes Lippendorf aufgehaldet, mit der Zielsetzung einer Verwertung für die Sicherung und Renaturierung der Anlage.

Nach Beendigung der Ascheeinspülung wurden ab dem Jahr 2000 mineralische Abfälle und Bodenaushub in den Versuchsflächen verbaut.

Zwischenzeitlich sind die Einbauarbeiten sowie die Auffüllung mit Kulturboden an den Flächen abgeschlossen. Die Flächen sind gemäß der Plangenehmigung vom 05.03.2009 der Sukzession überlassen.

Derzeit sind die Flächen eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Für die in Rede stehende Teilfläche E2.1 wurde mit Schreiben vom 12.12.2019 ein Antrag auf endgültige Stilllegung bei der zuständigen Behörde

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

(Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig) gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 23.11.2020 positiv beschieden. Die betrefflichen Flächen sind somit endgültig stillgelegt und aus der Rekultivierung entlassen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der westlich der Fläche verlaufenden Straße „Am Häuerbad“.

Das Gebiet eignet sich insbesondere für den Betrieb einer PV-Anlage, da keine nennenswerten Höhenunterschiede vorliegen, ausreichend hohe Sonneneinstrahlungswerte gegeben sind und der Schattenwurf durch die umliegenden Gehölze keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Solarpaneele ausübt.

Naturschutzrechtliche Schutzgegenstände wurden im Rahmen der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (aFB) für den Geltungsbereich des B-Planes untersucht und eine flächendeckende Biotopkartierung vorgenommen. Anhand der faunistischen Untersuchungen und der daraus gewonnenen Kenntnisse über die vorkommenden Arten, wurden geeignete Maßnahmen formuliert, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Um vorgefundene Reproduktionshabitate der Zauneidechse zu schützen, werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die mit den Festsetzungen des B-Planes Rechtsverbindlichkeit erlangen. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (u. a. Anlage blütenreicher Randstreifen und Aufwertung von Zauneidechsenhabitaten) werden in den F-Plan übertragen.

Umrahmt wird die geplante Solarpaneel-Fläche von Baum-Strauch-Pflanzungen. Die Pflanzstreifen (eingezäunte, mehrreihige Pflanzung aus einheimischen Arten) sind von der Bebauung ausgenommen. Auf der Innenfläche (geplante PV-Fläche) kommen ebenfalls von den Rändern her Gehölze auf. Es handelt sich dabei um Robinien und Kiefern in Form von Stangenholz (< 15 Jahre) und Weide und Ölweide als Sträucher. Ca. 3,3 ha dieser Fläche wurden durch die Stiftung Wald für Sachsen als Wald nach sächsischem Waldgesetz definiert. Die mittig gelegenen Flächenabschnitte sind noch weitestgehend gehölzfrei. Sie werden von einer Gräser-Kräuter-Flur mit wenigen Einzelsträuchern bestimmt.

13.2.4. Sondergebiet Energiepark Witznitz

Zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung und Betreibung einer Freiflächen-PV-Anlage (Energiepark Witznitz) wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf dem westlichen Teil des seit 1993 stillgelegten Braunkohle-Abbaugebietes des Tagebaus Witznitz aufgestellt. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren wurden bereits vielfältige Fachplanungen und -gutachten erstellt, an denen die Beschreibungen des F-Planes partizipieren können. Die folgenden Beschreibungen wurden in Abstimmung und durch Genehmigung des Auftraggebers MOVE ON Energy GmbH im Wesentlichen aus diesen Unterlagen zitierend übertragen, wobei die Zitate hier im Einzelnen nicht kenntlich gemacht werden. Da es sich vom Grunde her um ein Gesamtprojekt / -anlage handelt, in dem Modulanordnungen und technische Anlagen Gemarkungsübergreifend aufgestellt und in einem zentralen Umspannwerk (auf dem Gebiet der Stadt Böhlen) eingespeist werden, erfolgen textliche Begründungen als gesamtheitliche, kommunenübergreifende Betrachtung mit Blick auf die jeweiligen Kommunen. Folgende Unterlagen bilden für die Beschreibungen die Basis:

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- ARCUS Planung + Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Energiepark Witznitz“, 02.07.2021

- hochfrequent – Meisel & Roßner GbR Fachbüro für Fledermauskunde, Naturschutzplanung und ökologische Projektbegleitung in Zusammenarbeit mit Bischoff & Heß Landschaftsökologie und Projektplanung: Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Energiepark Witznitz“, 20.05.2021

- hochfrequent – Meisel & Roßner GbR Fachbüro für Fledermauskunde, Naturschutzplanung und ökologische Projektbegleitung: Sachstandsermittlung & Potentialeinschätzung Betroffenheitsprüfung planungsrelevantes Artenspektrum, 21.02.2020

- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG: Schallimmissionsprognose der Anlagengeräusche, 26.04.2021

- SolPEG GmbH Solar Power Expert Group: SolPEG Blendgutachten Energiepark Witznitz, 23.04.2021

- Baugrund süd Weishaupt Gruppe: Geotechnischer Bericht BV MKG Gobel, 20.01.2021.

Innerhalb der Grenzgebiete der Kommunen Neukieritzsch, Böhlen und Rötha, wird auf einer Fläche von rd. 503 ha die Errichtung und Betreibung der derzeitig größten PV-Anlage Deutschlands mit einer geplanten Leistung von ca. 605 MWp bauplanungsrechtlich vorbereitet. Auf dem Stadtgebiet Böhlen befinden sich ca. 200 ha und wird im Süden durch die Liegenschaft der Gemeinde Neukieritzsch und im Westen und Norden durch die Pleiße begrenzt. Die östliche Grenze führt entlang der Liegenschaften der Stadt Rötha und der K 7930. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 7930 sowie über die vorhandene Wegebeziehung parallel der Kohlebahn mit einer Breite von ca. 3,50 m zuzüglich beidseitig angelegter Bankette. Dieser Weg dient als Erschließung zum Umspannwerk und wird in Asphaltbauweise ausgebaut. Die innere Erschließung wird größtenteils durch die vorhandenen Wegebeziehungen bestimmt. Radwege werden mit einer Mindestbreite von 3 m erhalten und in Asphalt ausgebaut. Die neu anzulegenden Reitwege bleiben naturbelassen unbefestigt.
Zur Sicherstellung der Durchführung schlossen die Kommunen mit dem Vorhabenträger im Vorfeld einen Städtebaulichen Vertrag, in welchem sich der Vorhabenträger zur Planung und Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Die Stadt Böhlen hat am 25.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Energiepark Witznitz“ und der gleichzeitigen Änderung des F-Plans (Beschlussnummer: 20/163/2021) gefasst und am 12.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Es ist beabsichtigt, die wesentlichen Bestandteile als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zur Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO darzustellen. Im Gebiet sind nur Stromerzeugungsanlagen auf der Basis der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen = PV-Anlagen) und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostation, Schaltanlagen, u. a.) zulässig. Zur maschinellen Pflege ist eine Bodenfreiheit unter den Modulen von mind. 0,7 m erforderlich. Gleichzeitig dürfen die Solaranlagen nicht über 3,5 m über das Gelände hinausragen. Zu den Nebenanlagen gehören auch die erforderlichen Wege und Einfriedungen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Neben der Aufstellung von Solaranlagen sollen die Flächen in den Sonstigen Sondergebieten auch nach wie vor landwirtschaftlich nutzbar sein (Luzerneanbau, Ernte, Mahd). Die Bodenflächen sollen außerdem dauerhaft als blütenreiches extensives Grünland entwickelt werden. Zusätzlich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Informationszentrum (auf dem Gebiet der Gemeinde Neukieritzsch) sowie ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wetterstation (Stadt Böhlen) dargestellt. Die Wetterstation soll zum einen lokale Wetterdaten erfassen um die Sensorik der technischen Anlagenführung zu referenzieren. Einer der weiteren Zielaspekte der Wetterstation soll die Dokumentation der Klimaveränderungen am Standort sein und der HWK für die Erprobung von Sensortechnik zugänglich gemacht werden.
Die Planung folgt den Grundsätzen und Zielen der Landesentwicklungsplanung

- regionale Energie- und Klimaschutzkonzepte sowie regionale Klimaanpassungskonzepte (Grundsatz 2.1.1.3)
- erneuerbare Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich auszubauen und Energieinfrastruktur unter Berücksichtigung regionaler Energiepotentiale und -kreisläufe zu optimieren (Ziel 5.1.1)
- Energie- und Klimaschutzkonzepte bei der Regionalplanung zu berücksichtigen (Grundsatz 5.1.2).

Die vorbezeichneten Grundsätze und Ziele des LE-Plans verdeutlichen, dass in Ausformung der Grundsätze des Raumordnungsgesetztes die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien erfolgen soll und dessen Umsetzung der Regionalplanung unterliegt. Dementsprechend wird durch die Errichtung und Betreibung der geplanten Freiflächen-PV-Anlage eine umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgung gewährleistet.
Die Lage des geplanten Energieparks zur bestehenden Infrastruktur (Nähe des Kraftwerkes Lippendorf) ermöglicht einen effizienten und flächensparenden Ausbau der erneuerbaren Energien. Zugleich ist eine relevante „Versiegelung“ des Bodens durch die geplante Errichtung der Photovoltaikanlage nicht gegeben und die Wasserspeicherfunktion des Bodens bleibt erhalten. Zum anderen werden die Flächen, welche von den lichtdurchlässigen Modulen überdeckt werden, als kräuterreiches extensives Grünland angelegt, was wiederum einen umweltverträglichen Ausbau der raumbedeutsamen erneuerbaren Energien ermöglicht.
Regionalplanerisch war das Ziel 9.2.2 zur Erhöhung des Waldanteils auf 18,5 % vertiefend zu betrachten. Entsprechend Ziel 9.2.3 sind Aufforstungen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung naturnah, standort- und funktionsgerecht vorzunehmen, wobei die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft und Waldmehrung unzulässig sind. Die Vorhabenfläche ist nach dem Braunkohlenplan Witznitz als Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft, Vorranggebiet Forstwirtschaft (Waldumbau) und Vorranggebiet Forstwirtschaft (Aufforstung) dargestellt. Die dabei anzuwendenden Bestimmungen der Raumordnung bzw. Belange der Regionalplanung sind dabei stets im Zusammenhang mit den zentralen Zielen der deutschen Klimaschutzpolitik zu sehen. Das Bundes-Klimaschutzgesetz sieht eine ambitionierte Reduzierung des Treibhausgas-Ausstoßes vor. Ausweislich des 2021 beschlossenen Entwurfes einer Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetztes wird das Reduzierungsziel auf 65 % erhöht und eine Treibhausgasneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 angestrebt. Der Freistaat Sachsen zielt zur Erreichung der Reduzierung des Treibhausgases u. a.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

auf einen Ausbau von PV-Freiflächenanlagen ab, welcher u. a. durch die Nutzung von Flächen in Bergbaufolgelandschaften, entsprechend der Flächen des stillgelegten Tagebaus Witznitz, erfolgen soll. Die Anlage fördert die Umsetzung der Klimaschutzgesetze und des Energie- und Klimaprogramms Sachsen 2021 und leistet damit einen wesentlichen Beitrag, die Klimaziele zu erreichen. Unter der politisch gewollten Umsetzung der Klimaschutzziele bildet die Herstellung von PV-Freiflächenanlagen eine bedeutende Grundlage für die Erzeugung und Nutzung von Solarenergie und somit zur Reduzierung des Treibhausgas-Ausstoßes.
Der Energiepark Witznitz wird bei der gewählten Ost- / West Aufständerung der Module eine anfängliche Jahresleistung von 0,595 TWh Strom erzeugen und ca. 240.000 Tonnen CO2 einsparen.
Der gewählte Standort für das Energiekonzept zeichnet sich durch folgende Randbedingungen besonders aus:

- es handelt sich um eine wenig ertragreiche Kippenackerfläche,
- es werden keine Schutzzonen in Anspruch genommen,
- es stehen ausgedehnte Flächen ohne Verschattung zur Verfügung,
- die Flächen wurden eigentumsrechtlich über Pachtverträge gesichert,
- die Herstellung von gesonderten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich,
- durch die Nähe zum Kraftwerkstandort Lippendorf ist eine ausgebaute technische Infrastruktur vorhanden.

Der Vorhabenträger prüfte auch unter Betrachtung der vorstehenden Punkte im Vorfeld Standortalternativen. Im Ergebnis konnten für das geplante Vorhaben keine vergleichbar geeigneten Flächen gefunden werden, welche die angesetzten raumordnerischen, umwelt- und projektspezifischen Voraussetzungen derart optimal geeignet erfüllen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden randlich geringfügig durch Waldflächen tangiert. Die ausgewiesenen Waldflächen werden durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Zur Rekultivierung des ehemaligen Braunkohleabbaugebiets werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie gelten als standsicher, aber vergleichsweise ertragsschwach. Die geplante Errichtung der PV-Anlage steht einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen. Der Vorhabenträger führt den Vertrag zum Luzerneanbau zur Reduktion der Grundwasserbildung fort. Hierdurch und die geplante Anlage einer artenreichen Gras- und Krautflur wird die landwirtschaftliche Nutzung modifiziert fortgesetzt. Die bestehenden Habitatstrukturen bleiben erhalten und werden weiter ausgebaut. Es ist zu erwarten, dass durch die geplante innerlandwirtschaftliche Nutzungsänderung keine Aufgabe der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt. Durch die Anlage von Hecken, Kraut- und Waldsäumen sowie die Erweiterung und Schaffung von standortgerechten Habitatstrukturen, ist eine Verbesserung der Bodenqualität zu erwarten. Die Fläche wird nicht dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der landes- und regionalplanerisch festgesetzten Waldmehrung entzogen. Die geplante PV-Anlage wird voraussichtlich für einen Zeitraum von minimal 30 Jahren und maximal 52 Jahren, entsprechend der Pacht- und Verlängerungsoptionen, betrieben. Durch die zeitliche Befristung und den gesicherten Rückbau der Anlagenteile können die Plangebiete in eine ausschließliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden. Die sich auf den ersten Blick ergebende konkurrierende Raumnutzung des Regionalplans i. V. m. den Zielen 19/20 des Braunkohlenplans „Tagebau Witznitz“ wird im Ergebnis durch die geplante Fortführung der landwirtschaftlichen

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Nutzung, die Erweiterung der Habitatstrukturen sowie durch die Schaffung von Ausgleichflächen auf ein Minimum reduziert und durch die geplante zeitlich begrenzte Betreibung der PV-Anlage lediglich temporär sein. Die Freiflächenanlage kann nach dem Ende der Nutzungszeit rückstandslos entfernt werden. Die potenziellen Zielkonflikte werden durch die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens behandelt. Die Entscheidung über das Verfahren bleibt der Landesdirektion Sachsen vorbehalten.

Geschützte Biotoptypen wurden im Einwirkungsbereich nicht nachgewiesen. Die Fläche ist aber dennoch Teil des Biotopverbundes. Als grünordnerische Festsetzungen werden in den verbindlichen Bauleitplanungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt. Aussparungen der SO-Flächen resultieren vor allem aus den Aufnahmen und Potentialbewertungen der Sachstandsermittlung und Betroffenheitsprüfung des planungsrelevanten Artenspektrums. Maßnahmen sind beispielsweise:

- Bodensenken: flächige Überbauung, aber Erhalt der Geländeformation, sodass Kleingewässerstrukturen ggf. weiter nutzbar bleiben
- Grabenstrukturen mit teilw. vielfältigem Biotopmosaik und temporärer Wasserführung werden ausgespart oder in das Wegesystem integriert und bleiben erhalten
- Päsenzprüfung von Zauneidechsen und Umsiedelung bei Positivbefund
- Erhalt von Ruderalvegetation, Wegrand- bzw. Ackerrandbereichen teilw. unter Einbindung in das Wegesystem und Entwicklung von Saum- und Übergangsbereichen mit Habitatrequisiten für Amphibien und Reptilien zur Aufwertung
- überwiegender Erhalt der Kohlebahntrasse mit Entwässerungsgraben und temporärer Wasserführung und Randlinienstruktur unter Einbindung in das Wegesystem
- Erhalt des Gehölzbestandes am Ostufer der Pleiße bzw. Uferaufweitung zur Entwicklung von Saum- und Übergangsbereichen bspw. für die Zielart Rebhuhn
- Erhalt von Baumreihen und Gehölzbestand unter Herstellung und Entwicklung von Saum- und Übergangsbereichen teilw. unter Entnahme von invasiven Neophyten
- Erhalt von Aufforstungsflächen und Integration von Habitatrequisiten für Amphibien und Reptilien zur Aufwertung
- Erhalt von flächiger Ruderalvegetation zur Strukturaufwertung für Reptilien und Avifauna, insb. Rebhuhn und Braunkehlchen

Entwicklungsmaßnahmen beinhalten u. a.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Pflanzung von Gehölzen in verschiedenen Arten mit autochtonen Pflanzmaterial (zu entwickelnde Hecken werden bis zu einer Breite von 6 m entlang der Zäune angelegt begleitet von Krautsäumen)

- Entwicklung von Krautsäumen entlang von Schutzstreifen der Leitungsrechte Dritter

- Umbau vorhandener Vegetationsstrukturen zu einer struktur- und artenreichen Heckenstruktur mit autochtonem Pflanzmaterial

- Umbau vorhandener Vegetationsstrukturen zu einem struktur- und artenreichen Waldsaum mit autochtonem Pflanzmaterial

Es wird beabsichtigt, alle nicht mit Modulen belegten Flächen als Grünflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung (Regiosaat HkR5) für eine kräuterreiche Wiese anzulegen. Die geplanten Grünflächen gewährleisten, dass die Pleiße durch die Planungen nicht betroffen sein wird. Durch die Fortführung des Luzerneanbaus sowie die Nutzung der Flächen als ökologische Kräuterwiese ist eine Verringerung der Belastung des Grundwassers und der Pleiße mit Pflanzennährstoffen und Pflanzenschutzmitteln zu erwarten.
Zur Beurteilung bzw. Erfassung der geologischen Sichtenabfolge kamen im Dezember 2020 insgesamt 30 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m zur Ausführung. Zur Lagerungszustandsermittlung und Festigkeit kamen zudem 135 Rammsondierungen zwischen 0,7 m bis 6,0 m zur Ausführung. Das Vorhaben wird bodengenetisch durch den stillgelegten Braunkohlentagebau Witznitz II geprägt. Das Areal ist verfüllt worden, wonach keine gestandenen Böden vorhanden sind und bis zur Erkundungstiefe Auffüllungen anstanden. Die Auffüllung kann zusammengefasst als ein Sand-Schluff-Gemisch mit lokal kiesiger Ausprägung angesprochen werden. Die Konsistenz ist überwiegend als steif anzusprechen. Durchlässigkeiten variieren von $3{,}9*10^{-5}$ m/s bis $9{,}6*10^{-7}$ m/s. Während der Erkundungsarbeiten konnte innerhalb der unverrohrten Kleinrammbohrungen kein Zulauf von Grundwasser gemessen werden. Prinzipiell ist dennoch mit dem Auftreten von Sichtwasser zu rechnen, das sich partiell innerhalb von durchlässigeren Lagen der Auffüllungen einstauen kann.
Durch das das zuständige Umweltamt war nur auf Altlasten / Altlastenverdachtsflächen außerhalb der Sondergebietsflächen für die PV-Anlage hinzuweisen.
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist für die Flächen keine Kampfmittelbelastung zu erwarten, da aufgrund der Betriebszeiten der Tagebaue (Baufeld I: 1946-1962 und Baufeld II: 1963-1975) die Fundorte bereits beseitigt worden oder tief verschüttet im Tagebaufeld liegen. Es ist davon auszugehen, dass von etwaig verbliebenen Kampfmitteln keine Gefahr ausgeht. Sollten dennoch bei den geplanten Bautätigkeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden, wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend informiert. Mit der Bebauung ist von einer Veränderung der Bodennutzung zu sprechen. Die Modulflächen stellen im Gegensatz zu einer Bebauung mit einem Gebäude keine Versiegelung des Bodens dar. Dennoch ist es eine Überbauung der Fläche bzw. eine Überdeckung des Bodens, wodurch im geringen Umfang eine Verschattung entsteht.
Entsprechend der Erdbebenzonenkarte Deutschland befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Erdbebenzone 0.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Die vom Vorhaben umfassten Flächen sind aus der Bergaufsicht entlassen, d. h. diese Flächen unterliegen nicht mehr der Bergaufsicht durch das Sächsische Oberbergamt und den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BbergG).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen der LMBV. Die Messstellen sind vor Beschädigungen zu schützen und ihre Zugänglichkeit muss für Mess- und Wartungszwecke erhalten bleiben.

Im Einwirkungsbereich sind keine Einzeldenkmale nach Denkmalschutzrecht vorhanden. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Durch die Betreibung der Freiflächen-PV-Anlage sind keine Störungen für die umliegenden Wohn-, Misch- und gewerblichen Standorte zu erwarten. Durch die Wegeanbindungen im Bereich der ehemaligen Kohlenbahn werden die planerischen Grundsätze zur Nutzbarmachung für Ortsansässige, Bewohner, Touristen, Sportler usw. erlebbar gestaltet. Die Freiflächenanlage wird aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz mit einer 2,3 m hohen Einfriedung sowie 4 m hohen Kamerastandorten versehen. Der Zaun soll zumindest für an den Boden gebundene Kleintiere durchlässig sein.

Im Interesse des Immissionsschutzes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, da auf der gesamten Anlagenfläche Wechselrichter und Trafo-Stationen installiert werden, die zur Kühlung mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind. Die Lüftung dieser Aggregate wird ausschließlich am Tag zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben. Im Norden (Stadtgebiet Böhlen) wird ein Umspannwerk mit jeweils zwei 110-kV- und 380-kV-Transformatoren errichtet. Die ermittelten Beurteilungspegel des Energieparks Witznitz unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten Kahnsdorf, Neukieritzsch, Rötha, Gaulis und auch Böhlen mit mindestens 5dB. Nachts beträgt die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte mindestens 28 dB(A). Für Gaulis ist der Beurteilungspegel Werktags mit 40,6 dB(A), sonntags mit 42,3 dB(A) und nachts mit 11,9 dB(A) einzuschätzen.

Zur Beurteilung des Anlagen- bzw. Gewerbelärms ist die TA Lärm mit folgenden Immissionsrichtwerten für die Beurteilungszeiten maßgebend:

- Tag (06:00 – 22:00 Uhr): WA 55 dB(A), MI 60 dB(A), GE 65 dB(A)
- Nacht (22:00 – 6:00 Uhr): WA 40 dB(A), MI 45 dB(A), GE 50 dB(A)

Folgende Schallleistungen der Aggregate sind an der Schallquelle zu erwarten:

- Lüfter Wechselrichter Tag: L_{WA} = 85,7 dB(A), Nacht: kein Betrieb
- 100 kV-Umspannwerk Tag: L_{WA} = 79,0 dB(A), Nacht: L_{WA} = 75,0 dB(A)
- 380 kV-Umspannwerk Tag: L_{WA} = 90,0 dB(A), Nacht: L_{WA} = 85,0 dB(A)

Die Berechnung zeigt, dass die ermittelten Beurteilungspegel des Energieparks Witznitz die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten unterschreiten. Insgesamt liegen die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite, da in die Berechnung die maximale Auslastung der Anlage ohne Absenkung in den Tagesradzeiten

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

berücksichtigt wurde und die mögliche Abschirmung durch die PV-Module unberücksichtigt blieb. Damit gehen vom untersuchten Anlagenbetrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche i. S. d. BImSchG aus.

Durch die Anlagen können optische Effekte, wie Lichtreflexe, Spiegelungen, polarisiertes Licht durch Reflexion, entstehen. Grundlage für die Berechnung und Beurteilung von Lichtimmissionen ist die sogenannte Lichtleitlinie, die 1993 verfasst und 2012 um einen Abschnitt zu PV-Anlagen erweitert wurde.

Die Berechnung der potentiellen Blendwirkung wurde für 12 exemplarische Messpunkte gewählt. Die Analyse ergibt eine theoretische aber geringfügige Wahrscheinlichkeit für Reflexionen. Durch den Einsatz von Modulen mit Anti-Reflexionsschicht kommen die nach aktuellem Stand der Technik mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Reflexion und Blendwirkung zur Anwendung. Aufgrund des Geländeverlaufs besteht für die Anwohner kein direkter Sichtkontakt zur Immissionsquelle. Daher kann eine Beeinträchtigung durch Reflexion (i. S. d. Lichtleitlinie) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Verlauf der K 7930 können in geringem Umfang Reflexionen auftreten, die allerdings außerhalb des für Fahrzeugführer relevanten Sichtwinkels liegen. Das Gutachtens ergab, dass keine bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen sind.

Betroffen sind trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen / Lebensräume sowie Boden und Wasser. Die vollständige naturschutzfachliche Kompensation ist sichergestellt.

Die Modulständer werden mit einer empfohlenen Gesamtrammtiefe von rd. 1,4 m bzw. 1,5 m eingetrieben. Die Trafostation wird mit einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m mit FSK 0/45-Matieral gegründet. Für bauzeitliche Baustraßen ist der Mutterboden abzutragen und gesondert zu trennen. Als Baustraßenaufbau wurde durch das Baugrundgutachten eine 0,3 m mächtige Kieslage aus gut verdichtbarem Kies-Sand-Gemisch auf einem Geovlies empfohlen.

Versiegelungsbilanz für das Gesamtvorhaben (Böhlen, Neukieritzsch, Rötha)				
betrachtete Fläche (Auszug aus B-Plan und Umweltbericht)	Ausgangszustand		Zielzustand	
Gesamtfläche	503,30 ha	100,00 %	503,30 ha	100,00 %
Straßen / Wege	3,08 ha	0,61 %	6,00 ha	1,18 %
K 7930 (nur Neukieritzsch)	4,10 ha	0,81 %	4,10 ha	0,81 %
versiegelte Fläche mit Rammprofilen		0,00 %	0,02 ha	0,01 %
versiegelte Fläche Zaunfundamente		0,00 %	0,03 ha	0,01 %
versiegelte Fläche Umspannwerke		0,00 %	0,40 ha	0,08 %
intensiv genutzte Ackerfläche	420,52 ha	83,55 %		0,00 %
Grünland (ökol. bewirtschaftet im Zielzustand)	8,69 ha	1,73 %	115,18 ha	22,89 %
ökol. bewirtschaftete Grünlandfläche		0,00 %	295,20 ha	58,65 %
Hecken	2,98 ha	0,59 %	13,41 ha	2,66 %

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Versiegelungsbilanz für das Gesamtvorhaben (Böhlen, Neukieritzsch, Rötha)				
Wald	63,45 ha	12,61 %	64,78 ha	12,87 %

Sämtliche sich in den Geltungsbereichen der vorhabenbezogenen B-Pläne befindlichen Leitungen sind in den Planungsentwürfen der vorbereitenden Bauleitplanungen aufgenommen worden und bauplanungsrechtlich durch die Bezeichnung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ gesichert. Die rechtliche Umsetzung erfolgt durch Grundbucheintragung. Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt. Dennoch ist die Befahrbarkeit mit Pkw und / oder leichten Lkw möglich. Nach Abschluss der Bauphase wird die Anlage zum Wechseln nicht funktionsfähiger Module und / oder Wechselrichter befahren. Versorgungsleitungen werden unterirdisch geführt. Ver- und Erschließungsbedarfe für Trink- und Schmutzwasser entstehen nicht. Niederschlagswasser werden über die belebte, bepflanzte Bodenzone versickert. Das Brandschutzkonzept wird mit dem zuständigen Brandschutzmeister abgestimmt. Im Bereich der Umspannwerke werden Löschwasserzisternen errichtet und ausreichende Fahrgassen und Aufstellflächen für die Feuerwehr freigehalten.
Den einzelnen Modulfeldern sind Wechselrichter zugeordnet, die wiederum die Trafostationen bedienen. Die Elektroleitungen werden unterirdisch in den einzelnen Randbereichen der Sondergebiete verlegt und führen zum Umspannwerk.

13.3. Flächen im Sinne des Naturschutzes

Durch die fortschreitende Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft und der damit einhergehenden Entwicklung von Natur und Landschaft sind umfassende Flächen anhand ihres Entwicklungsstandes bzw. Zielzustandes zu prüfen und anzupassen. Diese werden im Folgenden beschrieben und begründet.

13.3.1. IAA Ostausfahrt Böhlen

Die industrielle Absetzanlage Ostausfahrt Böhlen ist bereits seit längerem ein umfassendes Stilllegungs- und Rekultivierungsvorhaben der Lausitz Energie Kraftwerke AG (ehem. Vattenfall Europe Generation AG). Dieses ca. 110 ha große Areal wurde im F-Plan 2006 lediglich als weiße Fläche mit 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' mit den Einschrieben 'Waldumwandlung' sowie 'spezielle Maßnahmen des Naturschutzes' dargestellt. Mit dem Abschlussplan bzw. Rekultivierungskonzept zur Sicherung und Stilllegung des Areales existiert nun eine belastbare Grundlage zur detaillierten Darstellung im F-Plan. Zusätzlich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark IAA“ in Böhlen eine rd. 18 ha umfassende Fläche zur Solarenergienutzung vorgesehen. Dementsprechend ist die Entwicklung in drei Teilbereichen vorgesehen.
Der südliche Teil wurde als überwiegende Sukzessionsfläche (ca. 45 ha) geplant. Zusätzlich wurden bereits strukturierende (Streuobst-) Hecken in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Bahntrasse sowie in Ost-West-

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Ausrichtung entlang von bestehenden Wegen angepflanzt. Ergänzt wird dies durch einen flächigen Waldbestand westlich der Misch- und Gewerbeflächen 'Am Häuerbad' ganz im Süden des Vorhabens. Somit werden in naher Zukunft insgesamt zusätzliche 19 ha Wald entstehen. Diese überwiegend bereits umgesetzten Entwicklungsabsichten werden in den F-Plan übernommen. Ein Rund- und Querweg durch den Geltungsbereich des B-Planes stellen Verbindungen in Ost-Westrichtung sicher. Je nach geplanten Trassenkorridoren Richtung Zwenkauer See können diese in verschiedenen Varianten anbinden.

Südlich grenzen gewerbliche Bau- und Grünflächen die Absetzanlage ab. Da südwestlich ein Zauneidechsenhabitat vorhanden ist, sollten weitere Baumaßnahmen in diesem Bereich mit der notwendigen naturschutzfachlichen Sensibilität erfolgen.

Die Entwicklung zu Grünfläche / Wald entsprechen zwar der genehmigten Rekultivierungsplanung vom 05.03.2009 in der Fassung vom 30.08.2016[32] sind jedoch in der Teilfläche E2.1 mit dem Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 23.11.2020 aus der Rekultivierung entlassen. Hierfür wurde ein verbindliches Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von rd. 18 ha Sonderbauflächen für Solarenergie aufgestellt. Die Flächenfestsetzungen des B-Planes wurden als Darstellungen in den F-Plan übertragen.

Der nördliche Teilbereich 2 'Spülsee Nord' ist gemäß Plangenehmigung zu 2/3 als Rasenansaat / Sukzession und zu 1/3 als Waldanpflanzung vorgesehen. Die Sanierung und Rekultivierung in dem Bereich dauern jedoch noch an. Die Rekultivierung in diesem Bereich erfolgt nicht vor 2028. Mit der Bekanntmachung der Landesdirektion Sachsen zum Vollzug des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 17.06.2016 wurde die Verlängerung der Maßnahme bis zum Jahr 2028 beschrieben. Gemäß der Bekanntmachung bestehe keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung, da nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im südlichen Teil der ehemaligen Ostausfahrt Tagebau Böhlen (IAA) befinden sich Flächen, welche zum Zwecke der Sanierung der Böschungen mit Genehmigung vom 17.01.2008 AZ: 22-8604.12/39 einer befristeten Waldumwandlung unterliegen und mittelfristig wieder aufzuforsten sind.

13.3.2. Kippe / Halde an der Faulen Pfütze

Westlich bzw. südlich von Gaulis befinden sich die Kippen- und Haldenflächen an den Böhlen Werken. Dieses insgesamt ca. 125 ha große Areal wurde ähnlich der IAA lediglich mit Umgrenzung von Naturschutzflächen und Planeinschrieb Waldumwandlung auf weißer Fläche dargestellt. Entsprechend der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sollen die bestehenden Grünlandoffenflächen jedoch überwiegend in ihrer extensiven Nutzung und in ihrem Wert für Natur und Landschaft erhalten bleiben. Folglich gibt die 'Offenhaltung des Grünlandbereiches durch kontinuierliche Pflege' die maßgebliche Entwicklung vor, die auch so in der 1. Änderung des F-Planes dargestellt wird. Zusätzlich werden die entstandenen Wälder bzw. deren Aufforstungen analog dem Bestand dargestellt. Dies umfasst Bereiche im Westen der Maßnahme entlang der überörtlichen Elektrizitätsleitung sowie dem geschützten Feuchtbiotop entlang der Faulen Pfütze. Zu erkennen ist zudem eine Heckenpflanzung auf der

[32] Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.08.2017

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Kippenböschung in Verlängerung der Alten Handelsstraße welche jedoch als geplante Aufforstung dargestellt wird, da auf dem angrenzenden ca. 120 m breiten Streifen Ackerflächen nach freiwilliger Nutzungsaufgabe (Darstellung im F-Plan) ebenfalls aufgeforstet (nachrichtliche Übernahme gemäß Waldmehrungsplan Sachsen) werden sollen und dies in der Zielvorstellung im Sachzusammenhang als Wald zu betrachten ist.

Der nördliche Teil der Kippe stellt sich als Trockenrasen dar. Dem entgegen ist der Anteil südlich der Faulen Pfütze bzw. südlich des ehemaligen Klärbeckens als Feuchtflächen anzusprechen und als Überschwemmungsgebiet vorgesehen und wird somit zusätzlich als solches dargestellt. Innerhalb der Maßnahmefläche bestehen außerdem für Pkw gesperrte Erschließungswege der Kippe, welche in Zukunft als Rad- und Gehweg genutzt werden sollen und somit als geplanter Weg darzustellen ist. Die südliche Grenze des Offenlandkomplexes bildet eine breite Heckenpflanzung entlang des Wirtschaftsweges. Dieser Weg führt in Richtung Kraftwerk, die Brücke über die Bahntrasse ist jedoch abgebrochen worden. Eine Neuerrichtung einer Fuß- und Radwegbrücke könnte die landschaftliche Erholungseignung stärken.

13.3.3. Deponie Böhlen

Die ca. 31 ha große Fläche der Deponie Böhlen nordöstlich der Ortslage nahe der Pleiße ist Gegenstand intensiver Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und der Landesdirektion Sachsen. Sie wird als Wiesenfläche gepflegt und von Wald umgrenzt.

Bisher wurde die Fläche im F-Plan 2006 als Waldfläche - Bestand dargestellt, was jedoch weder den Bestand, noch die Zielnutzung beschreibt. Diese Deponie wird zudem als Altlast unter der Katasternummer 79.100.030 geführt, welche im F-Plan darzustellen ist. Mit dem Schreiben vom 16.02.2015 an die Stadtverwaltung lässt die Landesdirektion keinen Zweifel daran, dass die Fläche als Grünfläche geeignet und zum Zwecke dieser Folgenutzung rekultiviert wurde. Die Altlastensanierung wurde demnach abgeschlossen, sodass kein weiterer Kontroll- und Überwachungsbedarf erforderlich ist und der Abschluss der Nachsorgephase festgestellt wurde. Die Altlast ist somit unter dem Handlungsbedarf 'Belassen' im Kataster aufgeführt.

Entsprechend dieser Erkenntnisse wird die Fläche nun als 'naturnahe Grünfläche ohne Zweckbestimmung in extensiver Pflege mit teilweise einsetzender / gelenkter Sukzession' dargestellt.

Nordwestlich dieser Fläche ist eine Kennzeichnung "Abfall" bereits Gegenstand der Darstellungen des F-Planes 2006 gewesen. Dieser direkt an der Leipziger Straße gelegene Standort war noch vor einigen Jahren offizielle Annahmestelle für Haushaltsabfall und Sperrmüll. Derzeitig lagert die Stadtverwaltung mehrere Container mit Schnittgut der Grünanlagenpflege in diesem Bereich. Um diese Nutzung beizubehalten bzw. auch perspektivisch eine infrastrukturell günstig gelegene Stelle für Abfallannahmen vorhalten zu können, soll die Ausweisung beibehalten werden.

13.3.4. Lachen westlich von Großdeuben

Auf den Ackerflächen westlich von Großdeuben entstehen durch den Grundwasserfluranstieg vernässte Bereiche. Einen solchen Bereich stellen die Lachen dar, welche durch einen naturschutzrechtlichen Vertrag zwischen

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

zuständiger Behörde und dem Flächenbesitzer / -bewirtschafter geschlossen wurde. Ziel dieser Vereinbarung ist es, diese naturschutzfachlich wertvollen Biotope zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wert dieser grundwasserbeeinflussten Offenbereiche kann anhand des Vorkommens vieler geschützter (Wasser-) Vogelarten ermessen werden. Ackerbaulich nutzbar sind diese Fluren nicht, da Maschinen sie nicht befahren können. Die weitere Entwicklung der Biotope ist zudem noch offen, da das Gebiet zwar im Grundwasseranstiegsgebiet liegt, somit also eine Vergrößerung der Nassbereiche zu erwarten ist, jedoch kann die Entwicklung schwer eingeschätzt werden (Vgl. Kapitel 2.10 Hydrologisches Großraummodell Süd). Die Darstellung entspricht der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit und wurde übertragen.
Die flächenhafte Darstellung im F-Plan als extensive Grünlandfläche widerspricht der regionalplanerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Waldmehrung. Diese sind jedoch als bedeutende Kiebitzbrutflächen zu erhalten, womit eine Aufforstung kaum auszugleichende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen würde.

13.3.5. Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen

Gleich sieben mehr oder weniger verbundene weiße Signaturen mit 'Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' waren im F-Plan 2006 im westlichen Stadtgebiet auf Rekultivierungsflächen zu finden. Diese wurden anhand ihres Bestandes aktualisiert bzw. entsprechend der Angaben der zuständigen Naturschutzbehörde dargestellt. Folgende Aussagen können getroffen und dementsprechende Darstellungen in die 1. Änderung des F-Planes aufgenommen werden:

- die Maßnahmeflächen um das Restloch 13 wurden überwiegend aufgeforstet bzw. befinden sich im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium sodass sie als 'Waldbestand' bzw. 'naturnahe Grünfläche ohne Zweckbestimmung in extensiver Pflege mit teilweise einsetzender Sukzession' darzustellen sind

- die 'dreieckige' Maßnahmefläche südlich des Flugplatzes soll als Offen- / Grünland erhalten und gepflegt und vor Sukzession bewahrt werden

- die Sonderabfalldeponie nördlich des Werksbereiches ist keine Maßnahmefläche, jedoch als Aufforstung gemäß Waldmehrungsplan Sachsen darzustellen

- die Maßnahmeflächen am südlichen Werksbereich sind teilweise bereits aufgeforstet und mit Wald bestanden; eine kleinere Fläche ist offenes Grünland mit Darstellung zur Aufforstung gemäß Waldmehrungsplan Sachsen; der Erhalt des geschützten Offenlandbereiches anstatt der Aufforstung ist naturschutzfachlich erstrebenswert

13.3.6. ehemalige Deponie DERAG

Die ehemalige Deponie DERAG südwestlich von Böhlen war im F-Plan 2006 bislang als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Gleichzeitig erfolgte die Kennzeichnung als für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Ausweisung ist nur zum Teil aktuell. Auch gab es nie

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

einen Gewerbebestand im Sinne der BauNVO. Die Deponie nimmt eine Fläche von ca. 6 ha ein und wurde 1968 bis 1994 betrieben. Sie letzte Deponiebetreiberin, die Deponie- und Recyclinggesellschaft mbH meldete im Jahr 2001 Insolvenz an. Das Insolvenzverfahren 91 IN 202/01 wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 24. Januar 2011 gemäß § 211 InsO nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit eingestellt. Insofern stand zur Sicherung und Rekultivierung kein leistungsfähiger Verpflichteter mehr zur Verfügung. Die Landesdirektion Sachsen hat vor diesem Hintergrund mit der Fa. NOVOTERRA GmbH im Jahr 2016 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung und Rekultivierung dieser Deponie abgeschlossen. Rekultivierungsziel ist die Herstellung einer Grünfläche. Die Baumaßnahmen sollen bis 2022 abgeschlossen werden. Die Fläche soll perspektivisch als Aufwertung, die keiner Kompensation bedürfen, berücksichtigt werden.[33] Folglich wird die Fläche zu überwiegenden Teilen als Grünfläche dargestellt. Abweichend verhält es sich mit den ca. 2,4 ha umfassenden Flurstücken 189/19, 189/21, 189/22 und 189/4 der Gemarkung Gaulis. Diese werden durch die Grund & Boden Böhlen GmbH zur gewerblichen Bebauung vorgesehen für die ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Die Flächendarstellung aus dem F-Plan 2006 wird beibehalten. Die Erschließung soll weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Werkstraße erfolgen.

13.3.7. Naturwaldzelle Pleißeauwald

Der Waldbestand östlich von Böhlen entlang der Aue der Pleiße besitzt einen hochwertigen Zustand mit vielfältigen Strukturen wie hohem Totholzbestand, dichtem Unterholz und teilweise intaktem Überschwemmungsregime. Aufgrund dessen Wertes für Flora und Fauna bestehen seit längerem die Bestrebungen die Flächen als 'Naturwaldzelle' zu sichern und zu schützen. Die mit der Nutzungsbeschränkung einhergehende Aufwertung könnte dabei entsprechend naturschutzfachlichen Regelungen anerkannt und für Eingriffe anderenorts angerechnet werden. Dazu wurden durch den Eigentümer (der Landestalsperrenverwaltung) die Bestrebungen forciert, jedoch das Verfahren noch nicht abgeschlossen. Somit soll die Darstellung des F-Planes 2006 als Waldfläche mit Umgrenzung besonders geschützter Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG beibehalten werden. Eine Änderung der Darstellung ist nicht vorgesehen. Der besondere Bestand soll hier lediglich Erwähnung finden. Zu diesem Zeitpunkt konnte zudem noch nicht geklärt werden, wann ein Abschluss des Verfahrens beabsichtigt ist und wie die Nutzung des Waldes in den letzten Jahren erfolgte.

13.3.8. Geschützte Biotope südlich des Stausees Rötha

Im Bereich des Zuflusses zum Stausee Rötha 'Kleine Pleiße' sowie dem kreuzenden Kanal befinden sich als Kompensation für die Baumaßnahme angepflanzte Streuobstwiesen, welche in die1. Änderung des F-Planes aufgenommen werden soll.

Dies umfasst auf der nördlich dargestellten Umgrenzung 10 Obstgehölze westlich und 28 östlich des Rad- und Gehweges auf trockenem Sanduntergrund. Südlich davon sind in einem 'Dreieck' im Zwischenraum der beiden

[33] Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 18.08.2017.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

künstlichen Fließgewässer sowie dem Weg 14 Obstgehölze angepflanzt. Östlich wachsen außerdem noch einmal 45 Obstgehölze im Bereich der geplanten Aufforstungsfläche. Allgemein stellt sich der kleinere Graben als strukturreich mit ausgeprägter Schwimmblatt- und Röhrichtvegetation dar.
Entlang des Weges wurden zudem die begleitenden Hecken- und Strauchstrukturen in die 1. Änderung des F-Planes aufgenommen. Das bereits dargestellte Biotop am Stausee nördlich der Gräben ist ein reich strukturierter Tümpel.

13.3.9. Hecken- und Alleebestand

In der 1. Änderung des F-Planes wurde der Bestand an Hecken, Alleen und Einzelbäumen in der ansonsten überwiegend ausgeräumten Landschaft überprüft. In vielen Bereichen (z. B. östlich der Pleiße, nördlich des Rückhaltebeckens Stöhna, westlich des Kahnsdorfer Sees, nördlich des Landesplatzes) sind bereits in den letzten Jahren Grünstrukturen hergestellt worden, die auch im Plan als Bestand dargestellt werden sollten. Hecken- und Alleebepflanzungen innerhalb von hergestellten Waldflächen als Maßnahme für Natur und Landschaft sind nicht mehr sinnvoll.

13.4. sonstige Flächenänderungen

13.4.1. Flächen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens

Wie unter Kapitel 2.8 Flurneuordnungsverfahren Rötha Ost und West bereits geschildert, treten Flächen in den Geltungsbereich des F-Planes hinzu, andere entfallen.
Für das gesamte Rückhaltebecken Stöhna einschließlich Hochwasserrückhaltefläche wird das Vorranggebiet Hochwasserschutz im Regionalen Grünzug dargestellt. Die Ufer- bzw. Böschungsbereiche sind als Vorranggebiet Waldschutz aufgenommen. Die Darstellungen im R-Plan stimmen auch mit dem Sanierungsrahmenplan Espenhain übereinstimmen. Dieser konkretisiert jedoch, die Rückhaltefläche zum Hochwasserschutz auch durch extensive Landwirtschaft zu nutzen.
Dementsprechend werden die Rückhalteflächen als 'naturnahe Grünflächen im Rückhaltebecken "Stöhnaer Becken"' sowie 'Hochwasserrückhaltefläche' dargestellt. Lediglich die bestehenden Wasser- sowie Waldflächen weichen davon ab. Sie sind im Norden an der bestehenden Wasserfläche bzw. im Osten entlang der Böschung zu finden.
Hinzutretende Flächen nördlich des Rückhaltebeckens Stöhna werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft – Ackerland dargestellt.

13.4.2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Versickerung und Ablagerung

Durch die DOW Olefine wird östlich des Industriestandortes Lippendorf die Nutzung von Niederschlagswasser als Frischwasser-Ressource mittels modifizierter Retentionsbodenfilter geprüft.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

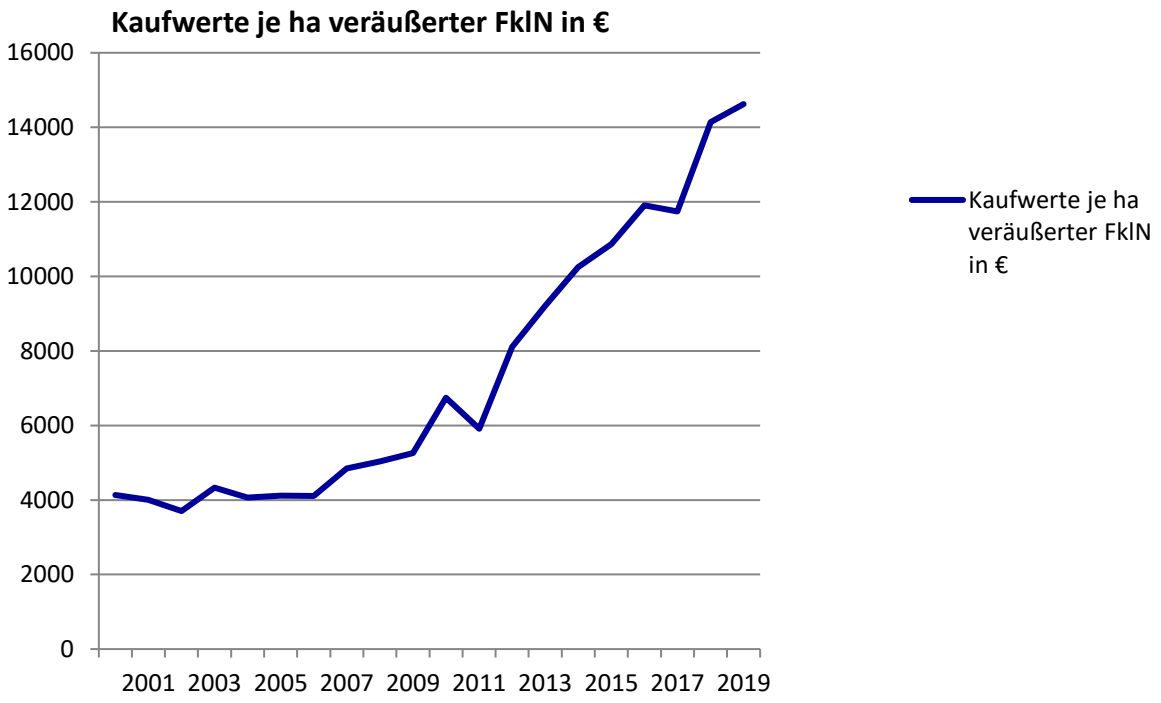
Ausgangssituation hierfür ist die knappe Wasserversorgung am Werk Böhlen, da mit der Weißen Elster und dem Speicher Witznitz nur zwei Frischwasserquellen zur Verfügung stehen. Mit dem Ziel der Reduzierung der Wasserentnahme aus den beiden Frischwasserquellen wird geprüft, ob ein bepflanzter Retetionsbodenfilter lokale Wasserkreisläufe teilweise schließen könnte. Hierzu könnten Niederschlagswasser mit geringem Ressourcenaufwand mechanisch und biologisch behandelt und als ergänzende Frischwasser-Ressource in den Aufbereitungsstufen im betrieblichen Hauptwasserwerk eingesetzt werden. Voraussetzung ist die Optimierung der Betriebsweise. Das Verfahren zur Nutzung der natürlichen Selbstreinigungsmechanismen stellt eine naturnahe Regenwasserbehandlung mit Reduktion der hydraulischen und stofflichen Belastungen des Vorfluters in Aussicht und kann Energie und Hilfsstoffe der bisherigen Niederschlagswasserbehandlung einsparen. Dabei werden Abfallmengen um den Anteil des Flockungsschlamms verringert und die Becken der derzeitigen Regenwasserbehandlungsanlage als zusätzliche Speicherreserve genutzt. Die drei vorgesehenen Becken mit je rd. 3.000 m³ auf einer Filterfläche von 1.500 m² könnten eine max. Zulaufmenge von 600 m³/h und eine max. Ablaufmenge von 250 m³/h erzielen. Die Jahresmenge beliefe sich somit zwischen 350.000 bis 800.000 m³. Die (Vor-)Planung des Projektes könnte im 3. Quartal 2021 beginnen, sodass eine Detailplanung im 1. Halbjahr 2022 zu erwarten wäre. Der Bau könnte dementsprechend im 3. Quartal 2023 beginnen und mit der Einfahrzeit und Entwicklung des Schilfbewuchses Ende 2023 abgeschlossen werden. Nach einem Probebetrieb von 2 Jahren könnte der Regelbetrieb ab 2025 erfolgen. Durch Abstimmung mit dem Referat Wasser der Landesdirektion Sachsen ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 55 SächsWG nicht erforderlich und es ist ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO zu führen. Hierfür sind im F-Plan die entsprechende Darstellunge von Entsorgungs- und Versickerungsanlagen aufzunehmen. Eine Umweltprüfung ist hierfür nicht erforderlich.

13.4.3. landwirtschaftliche Nutzflächen

Entsprechend dem Anlass zur 1. Änderung des F-Planes wurden bestehende Ackerflächen als 'geplante Waldflächen - mit Aufforstung nach freiwilliger Nutzungsaufgabe' anhand der Zielabsichten kritisch geprüft. Grund hierfür ist der anhaltend hohe und kontinuierlich steigende Nutzungsdruck ackerbaulicher Kulturen. Diese Entwicklung ist in der gesamten Region merklich anhand steigender Preise und zurückgehender Verfügbarkeit von Ackerland zu spüren. Beispielsweise zeigt die Studie des Freistaates Sachsen[34] deutliche Preissteigerungen seit 2006 und sprunghaftes Ansteigen seit 2011. Demnach verdoppelten sich fast die Kaufpreise alle vier Jahre. Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Kaufwerte je Hektar veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

[34] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Kamenz, Juli 2020, auf www.statistik.sachsen.de, Zugriff: 19.08.2021, 15:00 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com



Dem gegenüber steht der sehr hohe Stellenwert der Waldmehrung im Freistaat Sachsen (LE-Plan 2013, Ziel 4.2.2.1 und R-Plan Ziel 9.2.2). Zwischen beiden Anforderungen ist ein angemessener Ausgleich zu finden.

Sämtliche Ackerflächen im Stadtgebiet Böhlen wurden analysiert und entsprechend ihrer Ableitung im Rahmen der Regionalplanung bzw. zur Vermeidung von Zielkonflikten an den Originärausweisungen der Braunkohlepläne als Sanierungsrahmenpläne angepasst.

Dies kann in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst werden.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

<table>
<tr><th>Lage</th><th>Ausweisung nach Braunkohlenpläne bzw. Sanierungsrahmenpläne</th><th>Ausweisung nach Regionalplan</th><th>Darstellung im Vorentwurf des F-Planes</th><th>Darstellung im Entwurf des F-Planes</th></tr>
<tr><td>Äcker
südlich der Pleiße, westlich des Kahnsdorfer Sees</td><td rowspan="3">Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft*</td><td></td><td rowspan="3">Fläche für
Landwirtschaft -
Ackerland</td><td>Wald
geplante Aufforstung nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaft-lichen Nutzung</td></tr>
<tr><td>Äcker
südlich der Pleiße, westlich des Kahnsdorfer Sees
(Bereich des Energieparks Witznitz)</td><td>Anpassung in Genehmigungsfassung des Regionalplanes entsprechend des Energieentwicklungs-vorhabens</td><td>sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage</td></tr>
<tr><td>Äcker
nördlich des Stöhnaer Beckens, östlich der B95</td><td></td><td rowspan="5">Wald
geplante Aufforstung nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaft-lichen Nutzung</td></tr>
<tr><td>Äcker
nördlich der B2</td><td colspan="2">Vorbehaltsgebiet Waldmehrung</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>Äcker
um die Faule Pfütze</td><td rowspan="4">keine Flächenausweisung</td><td>Vorranggebiet Waldmehrung bzw. Grünzäsur</td></tr>
<tr><td>Äcker
zwischen Faule Pfütze und Pleiße</td><td>Vorranggebiet Waldmehrung</td></tr>
<tr><td>Äcker
westlich von Gaulis</td><td rowspan="3">Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft</td><td colspan="2">Flächen für Landwirtschaft - Ackerland</td></tr>
<tr><td>Äcker
Faule Pfütze Nord- und Südfeld</td><td colspan="2">Flächen für Landwirtschaft - Dauergrünland</td></tr>
<tr><td>Äcker
östlich des Flugplatzes</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Flächen für Landwirtschaft - Ackerland</td></tr>
</table>

* Die Regionalplanung zeigt in der Region die besondere Spezifik des 'Doppeltvorranges'.
Diese ist auf parallele Vorranggebiete der Land- und der Forstwirtschaft beschränkt.

Für die Flächen nördlich der B2 ist eine Darstellung der Waldentwicklung unabdingbar, da diese im Sanierungsrahmenplan Zwenkau / Cospuden als Vorbehaltsgebiet 'Waldmehrung' dargestellt sind. Dies entspricht auch dem R-Plan. Die Flächen direkt um den Flugplatz sind hingegen Vorbehaltsgebiete 'Landwirtschaft' und werden bereits im F-Plan 2006 sowie im Vorentwurf als Ackerland beschrieben.

Die Flächen östlich von Großdeuben sind gemäß Sanierungsrahmenplan Espenhain als Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft dargestellt mit denen im F-Plan analog umzugehen ist.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Die Darstellung der 'Flächen für Landwirtschaft - Dauergrünland' auf den Flächen der Kippe westlich von Gaulis resultiert auf den Gegebenheiten des Standortes. Aufgrund der Vornutzung beabsichtigt die Stadt eine kontinuierliche Beibehaltung der derzeitigen Grünlandstrukturen.

13.4.4. geplante Gleisverbindung nach Gaschwitz

Die Gleisverbindung nach Gaschwitz entlang der B2 wird von der Stadt Zwenkau auch weiterhin angestrebt. In Abstimmung mit ihr ist jedoch der Verlauf westlich des Aussichtspunktes Waldeck abzuändern. Durch die 1. Änderung des F-Planes ist ein Bogen nach Nord in Richtung Strandcafé darzustellen.
Die Bahntrasse steht möglicher Weise im Konflikt mit der derzeitigen Vorzugsvariante für den Ausbau der B2. Bei Abstimmung der Planungen, so diese zeitgleich erfolgen, ist eine Parallelführung Straße / Bahn denkbar.

13.4.5. planfestgestellte Trasse A 72

Entsprechend den raumordnerischen Bestimmungen sind überörtliche Verkehrstrassen nachrichtlich aufzunehmen. Dies betrifft in der 1. Änderung des F-Planes im Speziellen die Trasse der Bundesautobahn A72 sowie die Anschlussstelle an die B2 gemäß der Planfeststellung. Überwiegend verläuft sie im Stadtgebiet von Böhlen 'über' der bestehenden B95 / B2, sodass meist nur Verbreiterungen in der Flächennutzung aufzunehmen sind. Diese werden anhand der übermittelten Daten zur Planfeststellung mit dem Verkehrsflächenbestand überlagert und neu in Anspruch genommene Flächen als 'Autobahn und Anschluss gemäß Planfeststellung BAB72 - Planung' dargestellt. Wo Flächen für die A72 bestehende Verkehrsflächen überlagern, werden diese als 'überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge - Bestand' dargestellt. Zusätzlich wird durch die Herstellung der A72 eine Querung der Bundesautobahn in Bereich des Anschlusses der B2 auch für Radfahrer realisiert. Diese Verbindung wird als Radweg geplant / dargestellt.

13.4.6. Sanierungsgebiete Böhlen und Stadtteilzentrum Großdeuben

Die beiden städtebaulichen Sanierungsgebiete nach § 141 ff BauGB sind noch Bestandteil im F-Plan 2006 sowie im Vorentwurf der 1. Änderung. Mit dem Abschluss des Verfahrens zu den Gebieten 2017 werden diese im Zuge der Erstellung des Entwurfes der 1. Änderung auch nicht mehr im F-Plan dargestellt.

13.4.7. Wasserspiegelhöhen Standgewässer

Für die Standgewässer Zwenkauer See und Restloch 13 im Westen des Stadtgebietes wurden die aktuellen Stände aus dem Luftbild übertragen. Dementsprechend ist eine fast vollständige Füllung im Bezug zum Zielzustand zu erkennen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

13.4.8. Waldflächen

Die Darstellung von Waldflächen im F-Plan 2006 entspricht nicht dem aktuellen Bestand vor Ort. So sind beispielsweise die geplanten Waldflächen westlich von Großdeuben in den zurückliegenden Jahren umgesetzt worden und als Waldflächen im Bestand zu betrachten. Innerhalb dieser Fläche wurden bereits Aufforstungen vorgenommen, die ebenfalls als Bestand darzustellen sind. Im F-Plan 2006 waren entlang der geplanten Rad- und Wanderwege noch Feldhecken geplant. Mit der Bestockung als Wald ist diese Darstellung entbehrlich.
Vergleichbares gilt für Waldflächen an den Uferböschungen am Rückhaltebecken Stöhna. Die Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes werden in der 1. Änderung des F-Planes als Wald - Bestand dargestellt.
Im Braunkohleplan des Tagebaus Witznitz werden entlang des rechten Pleißeufer wenige Meter schmale Flächen als Vorranggebiet Forstwirtschaft (Aufforstung) dargestellt. Die Abgrenzung des Vorranggebietes leitet sich aus dem Flächenumgriff des Abschlussbetriebsplanes ab, welche übernommen werden. Die Bestockung der Flächen wurde bereits vorgenommen. Es zeigt sich weniger ein waldartiger Charakter, vielmehr eine vielfältig gestaffelte, dichte Hecke. Als solche wird der Bestand im F-Plan dargestellt.

13.4.9. Radwege / Wanderwege

Bei dem Pleißeradweg waren im F-Plan 2006 einige Streckenteile nicht dargestellt. Dies betraf die südliche Fortführung von der Jahnstraße im südlichen Böhlen entlang der Gauliser und Trachenauer Straße.
Ähnlich verhält es sich mit dem Äußeren Grünen Ring. Dieser ist im F-Plan 2006 nur bis zum Freibad dargestellt. Der gesamte Verlauf durch Böhlen entlang der Wald- und Werkstraße, der Kreuzung südlich der S-Bahn-Station sowie paralleler Verlauf entlang der Werkstraße nach Süden zum Industriegebiet Böhlen-Lippendorf.
Auch die überregionalen Wanderwege Lutherweg und „Via Imperii“ waren im Bereich Großdeuben entlang der Haupt- und Lindenstraße, Straße-des-Friedens sowie im Waldbestand nördlich nicht vollständig geschlossen. Dies wurde an den Bestand angepasst.
Des Weiteren wurden mehrere Anknüpfungspunkte an die Systeme gemäß Radverkehrskonzeption des Landkreises Sachsen vorgenommen.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

14. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz dient der Verdeutlichung des Anteils an Ausweisungsflächen und Gegenüberstellung einzelner Nutzungen.

Nutzungsart Bauflächen	Bestand in ha	Planung in ha	Summe in ha
Wohnbauflächen	136,7	5,8	142,5
Gemischte Bauflächen	6,1	2,0	8,1
Gewerbliche Bauflächen	78,6	0	78,6
Flächen für den Gemeinbedarf	9,2	0,4	9,6
Sondergebiet - Camping	0	1,5	1,5
Sondergebiet - Feuerwehr	0,5	0	0,5
Sondergebiet - Tennis	0,5	0	0,5
Sondergebiet - Ferienhäuser	0,0	4,7	4,7
Sondergebiet - Einzelhandel	1,0	0	1,0
Sondergebiet - Umladestelle Wassersport	0	0,3	0,3
Sondergebiet - Solarenergie / Photovoltaik	0	189,8	189,8
Bahnflächen	36,2	0	36,2
Flächen für den Luftverkehr	15,0	0	15,0
Grünflächen (i. S. wohnungsnaher Freianlagen)	60,6	0	60,6
naturnahe Grünfläche - Dauergrünland	39,6	0	39,6
naturnahe Grünfläche - extensiv	363,8	0	363,8
naturnahe Grünfläche - RB Stöhna	150,7	0	150,7
Flächen für Ver- und Entsorgung	4,0	6,1	10,1
Flächen für Landwirtschaft - Ackerland	129,6	0	129,6
Verkehrsflächen	63,2	6,8	70,0
Wald	669,3	36,1	705,4
Wald (nach freiwilliger Nutzungsaufgabe)	0	323,0	323,0
Wasserflächen	181,7	4,1	185,8
Summe			**2.526,9**

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

15. Zusammenfassung

Das Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Stadt Böhlen war es, den vorbereitenden Bauleitplan den örtlichen Gegebenheiten sowie der zu erwartenden baulichen Entwicklung anzupassen. Sie prüft und aktualisiert im Resultat den Genehmigungsstand aus dem Jahr 2006 flächendeckend.

Im Verfahren wurden Zustände analysiert und Bedarfe für Bauflächen ermittelt, innerörtliche Verdichtungsflächen abgeschätzt und durch maßvolle Ausweisungen überwiegend auf bereits vorbelasteten Flächen berücksichtigt. Die planfestgestellte Trasse der A72 wurde ebenso nachrichtlich aufgenommen, wie die neue Grenze des Stadtgebietes nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahrens. Für diese zu Böhlen hinzutretenden Flächen wurden vorsorgliche Nutzungsdarstellungen getroffen. Die sich dynamisch entwickelnden Rekultivierungsflächen (überwiegend im Westen und Süden des Stadtgebietes) wurden anhand ihres derzeitigen Entwicklungsstandes sowie rechtlichen Status aktualisiert. Zudem wurde der überwiegende Anteil der bestehenden Ackerflächen mit Darstellung 'Aufforstung nach freiwilliger Nutzungsaufgabe' kritisch geprüft und im Resultat ausschließlich teilweise als Ackerfläche dargestellt. Die Änderungen im Bezug zum F-Plan 2006 wurden unter Kapitel 13 'Fortschreibungen durch die 1. Änderung des F-Planes' detailliert beschrieben. Im Folgenden sollen sie nochmals zusammengefasst werden:

Bezeichnung	Bemerkung	Größe
Bauflächen		
Wohnbaufläche Gauliser Straße	Wohnbauentwicklungsfläche auf Ackerland mit Hecke	4,44 ha
Wohnbaufläche Lindenstraße 2	Wohnbauentwicklungsfläche südlich der bereits entwickelten Gewerbebrache	0,55 ha
Wohnbaufläche Sonnenstein Ost	Wohnbauentwicklungsfläche über Kleingartenanlage	1,20 ha
Gemischte Baufläche an der Straße des Friedens im Norden Großdeubens	Mischgebietsentwicklungsfläche auf Bahnbrache zur Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungs-betrieben und Wohnen	2,28 ha
Wohn-, Misch- und sonstiges Sondergebiet Pohlersfeld	Darstellung des Wohn- und Mischgebietes als Bestand, Discounterdarstellung als sonstiges Sondergebiet	3,52 ha
allgemeines Wohngebiet Stöhnaer Str. / Hauptstr.	kleinflächige Darstellungserweiterung entsprechend dem Bestand	0,20 ha
allgemeines Wohngebiet Kirchstraße Großdeuben	kleinflächige Darstellungserweiterung entsprechend dem Bestand	0,17 ha

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Bezeichnung	Bemerkung	Größe
Bauflächen		
Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung an der Robert-Koch-Straße	Entwicklung einer Kindertageseinrichtung	0,43 ha
Sonderbauflächen		
Sondergebiete am Freibad	Bestandsdarstellung Feuerwehr / Tennis, Schaffung eines Campingplatzes innerhalb der südlichen Freiflächen des Freibades, Kanu-Umladestelle an der Pleiße und Ferienhausstandort und Caravan- + tiny-house-Standplätze am ehem. Stadion zur Tourismusentwicklung	7,47 a
Sondergebiet Solarenergie Solarpark IAA	PV-Freiflächenanlage und Grünflächen	31,20 ha
Sondergebiet Energiepark Witznitz	PV-Freiflächenanlage und Grünflächen	201,57 ha
Flächen im Sinne des Naturschutzes		
IAA Ostausfahrt Böhlen	Rekultivierungsfläche gemäß Sanierungskonzept bzw. Nutzungsaussicht	80,00 ha
Kippe / Halde an der Faulen Pfütze	Rekultivierungsfläche gemäß dem Bestand	125,00 ha
Deponie Böhlen	Grünfläche gemäß Nutzungsabsicht	31,00 ha
Lachen westlich von Großdeuben	Naturschutzmaßnahme aufgrund des Grundwasseranstieges i. V. m. Vereinbarung	6,00 ha
Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen	Differenzierte Entwicklung der Offen- / Waldflächen auf Rekultivierungsflächen gemäß Bestand	94,00 ha
ehemalige Deponie DERAG	Darstellung als Grünfläche	10,00 ha
Naturwaldzelle Pleißeauwald	Darstellung als Flächen für Wald	114,00 ha
Geschützte Biotope südlich des Stausees Rötha	Aufnahme der geschützten Biotope	1,00 ha
diverse Heckenergänzungen u. ä.	gemäß Bestand	2,00 ha

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

Bezeichnung	Bemerkung	Größe
sonstige Flächenänderungen		
Flächen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens	Flächendarstellung für zu Böhlen hinzutretende Fluren	136,00 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Versickerung und Ablagerung	Darstellung Abwasserbeseitigungsanlage zur Versickerung über eine Bodenretentionsfilteranlage im Vorplanungsprozess	1,00 ha
landwirtschaftliche Nutzflächen	keine Änderung – nur Prüfung	-
geplante Gleisverbindung nach Gaschwitz	Darstellung der vorgesehenen Gleisverbindung	linienhaft
planfestgestellte Trasse A 72	nachrichtliche Übernahme	7,00 ha
Sanierungsgebiete Böhlen und Stadtteilzentrum Großdeuben	Entfall der Darstellung da Sanierungsgebiete abgeschlossen sind	linienhaft
Wasserspiegelhöhen Standgewässer	Aufnahme gemäß tatsächlichem Stand	7,00 ha
Radwege / Wanderwege	Darstellung von Rad- und Wanderwegen	linienhaft

Die Umweltbelange wurden gemäß den §§ 34 BNatSchG und 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert. Zunächst erfolgte ein Screening für sämtliche Änderungsflächen, bei dem deren Größe, Lage zu Schutzgebieten und besonders geschützten Biotopen sowie FFH- oder SPA- Gebieten untersucht wurde.

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass die inhaltliche Vorgehensweise dieser F-Planung die historischen, funktionellen und strukturellen, städtebaulichen oder landschaftspflegerischen Spezifika berücksichtigt und die aktuellen (über)regionalen und lokalen Bedarfsfragen angemessen einbindet. Das aktualisierte, flächendeckende Planwerk bietet praktikable Handlungsspielräume für die zukünftige Entwicklung.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

16. Abkürzungsverzeichnis

B-Plan	Bebauungsplan
F-Plan	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
InSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020
L-Plan	Landschaftsplan
LE-Plan	Landesentwicklungsplan
PV	Photovoltaik (-Freiflächenanlage)
R-Plan	Regionalplan Leipzig-Westsachsen
WE	Wohneinheit
Z	Ziel

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

17. Quellenverzeichnis

17.1. Literatur

- ARCUS Planung + Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Energiepark Witznitz“, 02.07.2021.
- Baugrund Süd Weishaupt Gruppe: Geotechnischer Bericht BV MKG Gobel, 20.01.2021.
- empirica (2000): Rahmenbedingungen für den Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie empirica (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland - Bisherige Trends und Ausblick bis 2030"
- Freistaat Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Kreis Leipziger Land, Stadt Böhlen mit Großdeuben und Gaulis, Stand 2000.
- Freistaat Sachsen: Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Leipzig, Dresden, 1984.
- Freistaat Sachsen: Altlastenverdachtsflächenkataster für den Kreis Leipziger Land, 1997.
- Freistaat Sachsen: Geologische Spezialkarte des Königreiches Sachsen, Geologische Revision zur II. Auflage 1904, Königliches Finanzministerium (Hrsg.)
- Freistaat Sachsen: Materialien zum Naturschutz und Landschaftspflege, Schutzgebiete im Regierungsbezirk Leipzig, Stand 1997.
- Freistaat Sachsen: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Großpösna, Entwurf 1997 (Bearbeiter: Sächsische Landsiedlung GmbH).
- Freistaat Sachsen: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Südraum, Abschlussbericht März 2002, (Bearbeiter: Gesellschaft für Umweltplanung, ländliche Entwicklung und Projektmanagement mbH), Leipzig 2002.
- hochfrequent – Meisel & Roßner GbR Fachbüro für Fledermauskunde, Naturschutzplanung und ökologische Projektbegleitung in Zusammenarbeit mit Bischoff & Heß Landschaftsökologie und Projektplanung: Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Energiepark Witznitz“, 20.05.2021.
- hochfrequent – Meisel & Roßner GbR Fachbüro für Fledermauskunde, Naturschutzplanung und ökologische Projektbegleitung: Sachstandsermittlung & Potentialeinschätzung Betroffenheitsprüfung planungsrelevantes Artenspektrum, 21.02.2020.
- Interessengemeinschaft Naherholungsgebiet Witznitz: Rahmenplan zur Entwicklung des Areals ehemaliger Tagebau Witznitz vom 07.02.2002 in Zusammenarbeit mit den Anrainergemeinden, (Bearbeiter: Ingenieurbüro Klemm und Hensen), 2002.
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: 1. Ergänzung zum Abschlussbetriebsplan Tagebau Witznitz, Stand 28.02.1997.
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: Abschlussbetriebspläne Tagebau Witznitz, Tagebau Espenhain und Bahnen mit Zulassung Bergamt vom 20.05.1996, 19.04.1995 und 20.12.1996.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain, Fortgeschriebene Fassung 2002.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz, 2000.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden, Fortgeschriebene Fassung 2006.
- Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen: Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurfsstand vom 29.05.2015.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen, Grimma, 2008.
- SolPEG GmbH Solar Power Expert Group: SolPEG Blendgutachten Energiepark Witznitz, 23.04.2021.
- Stadt Böhlen: Landschaftsplan Großdeuben, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1995.
- Stadt Böhlen: Landschaftsplan Böhlen, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1997.
- Stadt Böhlen: Teilflächennutzungsplan Großdeuben, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1998.
- Stadt Böhlen: Teilflächennutzungsplan Böhlen, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1998.
- Stadt Böhlen: Flächennutzungsplan, (Bearbeiter: GFSL Clausen + Scheil Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH), 2006
- Stadt Böhlen: Denkmalpflegerische Konzeption Park Großdeuben, (Bearbeiter: Büro Amin.Franz.Wend.) Leipzig, März 2000.
- Stadt Böhlen: Fortschreibung Neuordnungskonzept Sanierungsgebiet Stadtkern Böhlen, November 2002.
- Stadt Böhlen: Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Stadtteilzentrum Großdeuben, Ergebnisbericht, März 2002.
- Stadt Böhlen: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020, bearbeitet durch Büro für urbane Projekte, Leipzig, 2010.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Kamenz, Juni 2016, auf www.statistik.sachsen.de, Zugriff: 04.07.2016, 10.00 Uhr.
- Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 Bevölkerung am 9. Mai 2011 nach demografischen Grundmerkmalen, Gemeindeblatt Böhlen.
- Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation; Gemeindeblatt Böhlen; Gebietsstand 01.01.2014.
- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG: Schallimmissionsprognose der Anlagengeräusche, 26.04.2021.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com

17.2. Internet

- www.boehlen-lippendorf.net, Zugriff: 30.06.2016, 13.00 Uhr.
- www.geoportal.sachsen.de; Historisches Sachsen - Messtischblatt vor 1945 sowie TK25 DDR Ausgabe Staat; Zugriff 11.07.2016, 8.30 Uhr.
- www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.
- www.neue-hart.leipzig.de, Zugriff: 14.07.2016, 10.00 Uhr.
- www.sachsen.de/medien, Zugriff: 01.07.2016, 9.30 Uhr.
- www.statistik.sachsen.de/genonline/online, Zugriff 04.07.2016; 11.00 Uhr.
- www.vlnsachsen.de, Zugriff: 30.06.2016, 14.00 Uhr.
- www.zv-witznitzer-seen.de, Zugriff: 30.06.2016, 11.30 Uhr.

ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 4598-0 | Telefax: 0371 4598-33 | E-Mail: info@ibb-chemnitz.com | www.ibb-chemnitz.com