

Stadt Böhlen



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“

– BEGRÜNDUNG –

Entwurf 03/2022

Vorhabenträger:

Stadt Böhlen

Karl-Marx-Straße 5

04564 Böhlen

Bearbeiter:

ibb

Ingenieurbüro Bauwesen GmbH

Untere Aktienstraße 12

09111 Chemnitz

M. Sc. Matthias Geißler

Fassung:

Entwurf 03/2022

Inhalt**Teil A: Begründung**

1	Einleitung	3
1.1	Plangrundlage.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2	Standort und Nutzungseinschränkungen.....	5
2.1	 Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2	 Nutzungsstruktur	5
2.3	 Klima	6
2.4	 Untergrund und Baugrund.....	6
2.5	 Denkmalschutz	7
2.6	 Lärmimmissionen.....	8
3	 Planungsbedingungen	10
3.1	 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2	 Landes- und Regionalplanung	11
3.3	 Flächennutzungsplanung.....	14
3.4	 Landschaftsplanung	14
3.5	 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	14
3.6	 Baumschutzsatzung.....	14
4	 Planungskonzept.....	15
4.1	 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	15
4.2	 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	20
4.3	 Planungsalternativen	22
5	 Planinhalt	23
5.1	 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2	 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.3	 Artenlisten (Pflanzlisten)	25
5.4	 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25
6	 Flächenbilanz	26
7	 Stadttechnische Erschließung	27
7.1	 Verkehrliche Erschließung	27
7.2	 Wasserversorgung	28
7.3	 Brandschutz.....	28
7.4	 Abwasserentsorgung.....	29
7.5	 Elektroenergieversorgung	29

7.6	Gasversorgung	29
7.7	Telekommunikation	29
7.8	Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung	30
8	Auswirkungen der Planung	31
8.1	Auswirkungen auf den Verkehr	31
8.2	Auswirkungen auf Umwelt sowie Natur und Landschaft.....	31

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (WebAtlasSN).....	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Orthophoto).	4
Abbildung 3: Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung (Eisenbahn-Bundesamt).....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen.	14
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach 7. RBV, Freistaat Sachsen und Gebietseinheit Stadt Böhlen.....	15
Abbildung 6: Prüforte für das Wohnen, Basisanalyse Interko2.	16
Abbildung 7: Alternative Spahnsdorfer Weg in Gaulis.....	22
Abbildung 8: Alternative Trachenauer Straße in Gaulis.	22
Abbildung 9: Alternative im Norden von Böhlen.	22

Tabellen

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Plangebiet.....	4
Tabelle 2: Nutzungsstruktur der Umgebung.....	5
Tabelle 3: Klimatabelle für die Stadt Böhlen.....	6
Tabelle 4: Technische Lösungen für Versickerungsanlagen.....	7
Tabelle 5: Verkehrsaufkommen Bahnanlage.....	8
Tabelle 6: Auswertung Kartenwerke Regionalplan Leipzig-West Sachsen.....	13
Tabelle 7: Entwicklung Bevölkerungszahl und Altersstruktur Stadt Böhlen nach 7. RBV.....	15
Tabelle 8: Neubaubedarf Landkreis Leipzig nach BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.....	17
Tabelle 9: Wohnflächennachfrage Landkreis Leipzig nach BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.....	17
Tabelle 10: Bebauungspläne und Wohnbaupotentiale.....	18
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung, Neubaubedarf, Baufertigstellungen 2015 bis 2030.....	19
Tabelle 12: Wesentliche Grundsätze der Planung.....	20
Tabelle 13: Flächenbilanz.....	26

Anlagen

Anlage 1	Gehölzlisten des Landratsamtes des Landkreises Leipzig
Anlage 2	Versickerungsgutachten, Stand 20.01.2020
Anlage 3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand März 2022
Anlage 4	Erschließungsplanung (Bauentwurf), Stand 02-2021
Anlage 5	Vorliegende Stellungnahmen zur Erschließungsplanung

1 Einleitung

1.1 Plangrundlage

Plangrundlage ist die „Bestandserfassung Flurstücke 74/147, 74/142 Ernst-Thälmann-Straße“ durch das Vermessungsbüro H. – P. Keller, gemessen am 06.07.2020, mit Stand vom 17.08.2020. Die Plangrundlage wurde basierend auf Daten des Liegenschaftskatasters aktualisiert (GeoSN, dl-de/by-2-0, Flurstücke und Gemarkungen, Erzeugung 06.07.2015, Datumsstempel 21.09.2021).

1.2 Rechtsgrundlagen

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten als der folgenden wird hingewiesen.

1.2.1 Bundesrecht

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

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

PlanVZ – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ROG – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

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

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

1.2.2 Landesrecht

SächsBO – Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

SächsGemO – Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist

SächsLPIG - Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

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

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich ist in Abbildung 1 f. dargestellt und umfasst die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke ganz oder teilweise.

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Plangebietes.

Gemarkung	Flurstück	Eigentum	Fläche gesamt	Fläche in Geltung
Böhlen	74/94	öffentlich	2.091 m ²	4 m ²
Böhlen	74/149	privat	198 m ²	198 m ²
Böhlen	74/150	privat	137 m ²	137 m ²
Böhlen	74/151	privat	6.124 m ²	6.124 m ²
Böhlen	74/152	privat	2.091 m ²	888 m ²
Böhlen	74/153	privat	555 m ²	555 m ²
Böhlen	74/154	privat	556 m ²	556 m ²
Böhlen	74/155	privat	629 m ²	629 m ²
Fläche Geltungsbereich				9.901 m²

(gerundet auf ganze m²)

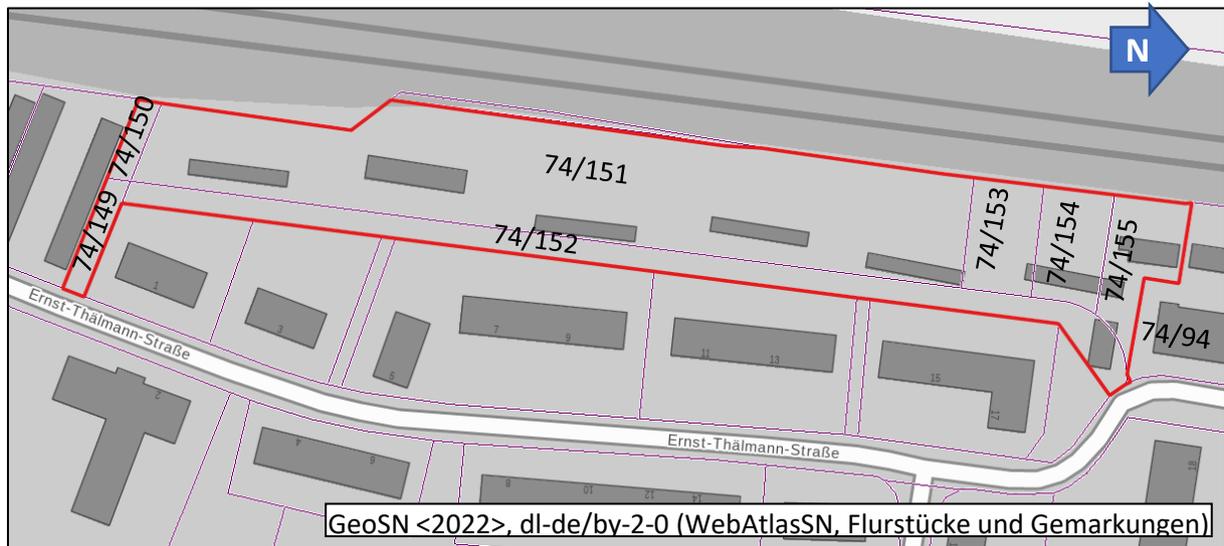


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (WebAtlasSN).



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Orthophoto).

2 Standort und Nutzungseinschränkungen

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungskörpers von Böhlen. Der bestehende Siedlungskörper in diesem Bereich ist von dreigeschossiger Wohnbebauung in aufgelockerter Blockbauweise und zwischenliegendem Stadtgrün (gehölzbestandene Rasenflächen) geprägt. Das Wohngebiet hat einen urbanen, vorstädtischen Charakter und bildet den nördlichen Übergang in den sehr kompakten Siedlungskörper (rund 700 x 1.600 m) von Böhlen. Das Stadtzentrum ist lediglich wenige Gehminuten (rund. 500 m Luftlinie) entfernt. In kurzer Distanz sind Busanbindungen, Bahnhof und die Auffahrt zur Bundesstraße 95 erreichbar.

Eine Entwicklung des Plangebietes stellt eine abschließende städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand dar. Eine weitere Entwicklung wird von Bahnanlagen eingeschränkt.

2.2 Nutzungsstruktur

2.2.1 Plangebiet

Im Vorplanungszustand wird das Plangebiet entlang seiner Ostgrenze als Garagenhof genutzt. Im westlichen Bereich zwischen Garagenhof und Bahnanlage findet eine Kleingartennutzung (nicht nach BKleingG) statt. Beide Nutzungen dienen der Bewohnerschaft des östlich angrenzenden Wohngebietes, wurden aber zum aktuellen Zeitpunkt bereits aufgegeben.

2.2.2 Umgebung

Die nähere Umgebung (ca. 500-Meter-Radius) des Plangebietes ist in Tabelle 2 dargestellt. In der Umgebung finden sich neben Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch kulturelle und Erholungsnutzungen. Das Stadtgebiet kann hier, abgesehen von den Infrastrukturanlagen und Freiflächen im Westen, bauplanungsrechtlich als faktisches Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO verstanden werden, was auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Abschnitt 3.3) entspricht.

Tabelle 2: Nutzungsstruktur der Umgebung.

Richtung	Nutzungsstruktur	Distanz
Norden	- Garagenanlage - Wohnnutzung (Zeilenbebauung) - Kinderspielplatz „Am Moppelweg“	Nahbereich
	- Kleingärten (Kleingartenverein „Freiland Böhlen e.V.“) [rund 100 m Entfernung]	rund 100 m
	- Jugendclub „abri Böhlen“	rund 160 m
Osten	- Wohngebiet - nicht störendes Gewerbe (Boutique, Bäckerei, Tierarztpraxis)	Nahbereich
	- Sonderpostenmarkt, KITA „Böhlener Knirpse“	rund 300 m
	- Robert-Koch-Park, Kulturhaus Böhlen	rund 200 m
Süden	- Garagenanlage - Kleingärten - Wohnbebauung (Zeilenbauweise und z.T. Einfamilienhäuser)	Nahbereich
	- diverse Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Bekleidung, div. Firmen)	fußläufig
Westen	- Bahnanlagen - Kleingärten	Nahbereich
	- in rund 150 m Entfernung: gehölzbestandene Sukzessionsfläche	rund 150 m
	- in rund 500 m Entfernung: Waldflächen (Wald nach SächsWaldG)	rund 500 m

2.3 Klima

Verschiedene Klimatelemente werden für die Stadt Böhlen in Tabelle 3 dargestellt. Das Plangebiet wird in Verbindung mit der Umgebung im Vorplanungszustand als Mischform aus Gartenstadt-Klimatop und Stadtrand-Klimatop beschrieben. Nach städtebaulicher Klimafibel¹ zeichnen sich diese Klimatepe wie folgt aus.

Gartenstadt-Klimatop: „(...) umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimatelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden“.

Stadtrand-Klimatop: „(...) wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden“.

Tabelle 3: Klimatabelle für die Stadt Böhlen.

Klimatelement	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.
Ø. Temperatur (°C)	0.9	1.7	4.8	9.8	14.3	17.7	19.7	19.4	15.4	10.6	5.8	2.4
Min. Temperatur (°C)	-1.6	-1.4	0.8	4.7	9.3	12.8	15	14.8	11.3	7.3	3.3	0.3
Max. Temperatur (°C)	3.4	5	9	14.5	18.8	22	24	23.9	19.6	14.3	8.5	4.6
Niederschlag (mm)	58	44	58	46	64	68	80	68	63	52	61	61
Luftfeuchtigkeit (%)	81%	79%	76%	69%	68%	67%	66%	66%	73%	79%	84%	82%
Regentage (Tg.)	10	8	10	8	8	9	9	9	8	8	8	10
Sonnenstd. (Std.)	3.2	4.2	5.6	8.5	9.9	10.8	11.1	10.2	7.3	5.4	3.8	3.1

© climate-data.org

2.4 Untergrund und Baugrund

Für die Planung liegt eine Baugrundbeurteilung zur Bewertung der Versickerungseignung nach DWA A 138 (2005) und Anforderungsprofil Wasserwerke Leipzig (2018) vom 20.01.2018 vor. Es findet sich in Anlage 2.

Bis in rund 3 m Tiefe handelt es sich um bindigen Boden (Geschiebelehm). Anschließend bis in 8 m Tiefe handelt es sich um nichtbindigen, kiessandigen Boden (eiszeitliche Schotter der „Hauptterrasse“). Es liegen insgesamt ruhige Ablagerungsverhältnisse vor. Nach den Modellrechnungen der LMBV mbH wird der nachbergbauliche Grundwasserstand für den Standortbereich mit „Prognose, mittlere Grundwasserneubildung: +125 m NHN“ ausgewiesen.

Für oben genanntes Gutachten wurden insgesamt 9 Kleinrammbohrungen zur Erkundung der Bodenschichtung niedergebracht. Im Erdstofflabor wurden für 4 Proben Korngrößenverteilungen ermittelt. Aus den Untersuchungen wurde folgende Eignung zur Versickerung bestimmt:

- Bodenschicht E.1 schwach durchlässig, nicht geeignet,
- Bodenschicht E.2 schwach durchlässig (bindig), nicht geeignet,
- Bodenschicht E.3 durchlässig (nichtbindig), geeignet.

¹ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.): Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung. Neuauflage 2012. Stuttgart 2012.

Für den Homogenbereich E.3 (Korrektur k_f -Wert = $2 \cdot 10^{-5}$ m/s) sind die Anforderungen nach DWA A 138 erfüllt. Der Durchlässigkeitsbeiwert entspricht den Anforderungen nach ATV-A 138.

Als technische Lösungen für Versickerungsanlagen sind nach ATV-A 138 Rohrrigolenversickerungen und Schachtversickerungen geeignet (Tabelle 4). Exemplarische Bemessungen finden sich im Gutachten in Anlage 2. Danach wird zur Versickerung von Niederschlagswasser aus einer angeschlossenen Fläche von 500 m² eine Rigolenlänge von 20 m bei einer Breite von 1 m erforderlich. Bei einer Versickerung aus einer angeschlossenen Fläche von 100 m² wird ein Versickerungsschacht DN 2000 erforderlich.

Tabelle 4: Technische Lösungen für Versickerungsanlagen.

Versickerungsanlage	Rohrrigolenversickerung	Schachtversickerung
Tiefe Rohrrigole bzw. Schacht	2,5 bis 3,0 m (Einbindung Kiessand E.3)	3,0 m (Einbindung Kiessand E.3)
Bemessungsgrundwasserstand	+ 125 m NHN	
Mächtigkeit ungesättigte Zone	2,0 m unter Rohrrigolensohle	
Bemessungs- k_f -Wert	$2 \cdot 10^{-5}$ m/s	

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG². Am Südende des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal „Förderschule für Lernbehinderte“ (Obj.-Nr. 09258895). Weiter im Osten liegt das Kulturdenkmal „Kulturhaus und Kulturpark Böhlen“ (Obj.-Nr. 09258894) als Sachgesamtheit auf rund 16,7 ha Fläche.

Nach § 20 SächsDSchG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und im unveränderten Zustand zu erhalten und zu sichern. In direktem Umfeld von Kulturdenkmälern (betrifft Herstellung der Einfahrt der Planstraße im Süden) sind baubedingte Erschütterungen gering zu halten und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmale infolge der Planung ist nicht zu besorgen.

² Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (Hrsg.): DIVIS – Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen. Abruf 07.03.2022.

2.6 Lärmimmissionen

Vom Plangebiet ausgehend ist infolge der Wohngebietsnutzung keine erhebliche Lärmemission zu erwarten. Die Wesentliche Einwirkung auf das Plangebiet geht von der benachbarten Bahnanlage aus. Die Bahnanlage hat ein jährliches Verkehrsaufkommen von rund 64.000 Zügen pro Jahr, davon rund 18 % nachts (Tabelle 5). Eine zugehörige Lärmkartierung findet sich in Abbildung 3.

Tabelle 5: Verkehrsaufkommen Bahnanlage.

Unique-Rail-ID	DE_q_rl503790			
	Verkehrsaufkommen Unique-Rail-ID Abschnitt [Züge/Jahr]	Tag (day)	Abend (evening)	Nacht (night)
Fernverkehr	12	0	0	12
Regionalverkehr	30.907	11.350	7.845	50.102
Güterverkehr	6.063	2.575	3.834	12.472
Sonstiger Verkehr	1.155	184	89	1.428
Summe	38.137	14.109	11.768	64.014

Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung© EBA

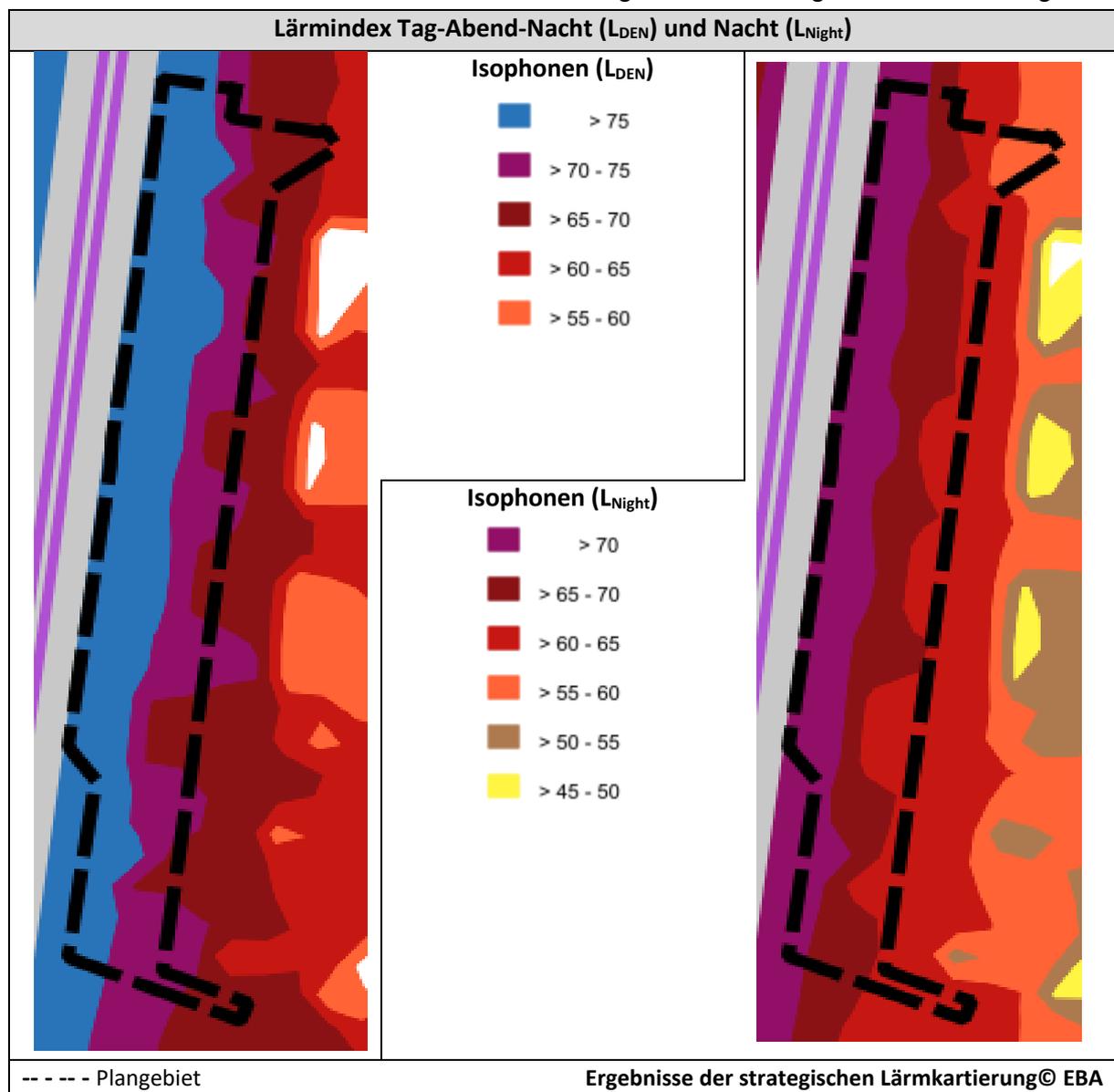


Abbildung 3: Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung (Eisenbahn-Bundesamt).

In der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes von 2017 war eine seitdem hergestellte Schallschutzwand noch nicht berücksichtigt. Sie ist rund 700 m lang und schirmt das Plangebiet ab.

Es wird deshalb abgeschätzt³, dass die tatsächliche Belastung aufgrund der Wand für den 24-Stunden-Lärmpegel im Bereich zwischen 60 und 65 dB(A) und während der Nacht im Bereich zwischen 50 und 55 dB(A) liegt. Die Lärmbelastung liegt also erwartbar unterhalb der gesundheitlichen Relevanz (Schwelle 55 dB(A) in der Nacht bei Dauerbelastung, vgl. Abschnitt 7.2 TA Lärm⁴). Der Schienenverkehrslärm wird aber deutlich hörbar sein. Einzelne Lärmspitzen durch Einzelereignisse besitzen daher Belästigungspotential.

Deshalb sollen lärmsensible Räume in eine andere Richtung als die der Bahnstrecke ausgerichtet oder mit spezieller Fenstertechnik versehen werden. Entsprechende Festsetzungen finden sich im Textteil des Bebauungsplanes.

In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Optimierungsgebot des Trennungsgrundsatzes im Sinne des § 50 BImSchG beachtet. Die Stadt Böhlen erachtet den Standort auch unter Beachtung der potentiellen Belästigung durch Einzelereignisse als städtebaulich angemessen. Mit der Anordnung des Baufeldes innerhalb des Plangebietes in größtmöglichem Abstand zur Lärmquelle wird dem Gebot der planerischen Konfliktvermeidung weitestgehend Rechnung getragen. Die Stadt geht davon aus, dass es zu keiner erheblich schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 BImSchG auf die zukünftige Bewohnerschaft des Wohngebietes kommt.

³ Stellungnahme LfULG, Referat Anlagenbezogener Immissionsschutz, Lärm vom 09.02.2021

⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

3 Planungsbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wesentliches Ziel der Planung ist die Herstellung von Baurecht für Wohnbebauung (vgl. Abschnitt 4).

Einer zunächst angestrebten Bebauung des Areals als zulässiges Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wurde von der zuständigen Behörde im Vorfeld zunächst keine Aussicht auf Erfolg eingeräumt. Die angestrebte Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser fügt sich nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die vorhandene Bebauung ein. So weicht die geplante Bebauung mindestens hinsichtlich des geringeren Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der geringeren zu überbauenden Grundstücksfläche von der Eigenart der näheren Umgebung ab.

Für die Herstellung der angedachten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Eine Planaufstellung scheiterte jedoch zunächst. In seiner Sitzung vom 24.09.2020 lehnte der Stadtrat zunächst die Fassung eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses ab. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Garagen- und Gartennutzungen mussten zunächst geklärt werden. In seiner Sitzung vom 29.07.2021 fasste der Stadtrat den Beschluss den Bebauungsplan „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Der vorher gefasste anderweitige Beschluss vom 24.09.2020 wurde damit aufgehoben.

Der § 13a BauGB wird als Maßnahme einer maßvollen Nachverdichtung als abschließende städtebauliche Entwicklung im Bereich des Siedlungsrandes angewandt. Gelegen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Straße und Infrastrukturanlagen ist die baulich vorgenutzte Fläche dem Innenbereich zugehörig bzw. von diesem in hohem Maße geprägt und stadträumlich bereits im Vorplanungszustand eingebunden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund einem Hektar, so dass die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Grundfläche von weniger als 20.000 m² gewährleistet ist. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang gibt es nicht.

Das beschleunigte Verfahren kann nach den Regelungen des § 13 Abs. 2 angewandt werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), wobei nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus den Planwerken

- Landesentwicklungsplan Sachsen⁵, fortfolgend **LEP** genannt und
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen⁶, fortfolgend **RP** genannt.

In Tabelle 6 erfolgt eine Auswertung der Kartenwerke des Regionalplans. Auf Grundlage dieser Auswertung zuzüglich des Textteils der oben genannten Raumordnungspläne, sind für die vorliegende Planung die folgenden Erfordernisse der Raumordnung wesentlich.

Hinweis: Zur Entwurfsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geht die Stadt Böhlen davon aus, die wesentlichen Erfordernisse der Raumordnung erfasst zu haben und dass auch keine weiteren im Konflikt zu Planung stehen. Sie geht vom Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung aus. Eine weitere Erörterung erfolgt nach der Einschätzung der zuständigen Behörden sowie des Planungsverbandes und wird nach Beteiligung dieser gegebenenfalls an dieser Stelle ergänzt.

Z 1.3.7 RP: Der Verbund Böhlen/Zwenkau ist Grundzentrum. **Z 1.3.8 RP:** Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. **Z 1.3.10 RP:** Grundzentren sollen von der Bevölkerung ihres Nahbereichs durch den Öffentlichen Personennahverkehr mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar und gut an höherrangige Zentrale Orte angebunden sein.

Bezug zur Planung: Die Planung dient der Schaffung eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnraumbotandes und in diesem Sinne mittelbar der Stabilisierung des ländlichen Raumes, nämlich über die Stabilisierung der örtlichen Bevölkerungsstruktur. Der Standort ist zusammen mit der Stadt Böhlen gut an Orte höherer Zentralität, hier insbesondere Leipzig, angeschlossen. In kurzer fußläufiger Distanz sind Busanbindungen und Bahnhof erreichbar.

Z 1.4.2 RP: Böhlen ist Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“. **G 1.1.8 RP:** Es soll insbesondere der Industriestandort Böhlen-Lippendorf als Bestandteil des Chemiedreiecks Schkopau-Böhlen-Leuna im länderübergreifenden Verbund ausgebaut werden.

Bezug zur Planung: Böhlen hat einen hohen Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort und einen hohen Anteil Beschäftigter im verarbeitenden Gewerbe und ist ein landesweit bedeutsamer Industriestandort. Der Industriestandort Böhlen-Lippendorf stellt den wichtigsten Chemiestandort des Freistaates Sachsen und zudem einen bedeutenden Standort der Energieerzeugung dar. Der Industrie- und Gewerbekomplex (ca. 500 ha Fläche, 2 000 Arbeitsplätze) ist geprägt durch die Industrieanlagen von Dow Chemical und den Kraftwerksstandort Lippendorf. Er befindet sich auf Flächen der Gemeinde Neukieritzsch (ca. 350 ha) und der Städte Böhlen und Zwenkau, er verfügt über erschlossene Ansiedlungsflächen. Die Stadt liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und

⁵ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

⁶ Regionalplan Leipzig-West Sachsen, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

Entwicklungssachse „Leipzig–Markkleeberg–Böhlen–Borna–Frohburg–(Altenburg–Zwickau) bzw. Geithain–(Chemnitz)“. Die Planung steht dem Ausbau des Industriestandortes nicht entgegen. Sie stellt einer zukünftigen Entwicklung von Industrie- und Gewerbe aber ein attraktives Wohnangebot für die aktuelle und künftige Arbeitsbevölkerung gegenüber, was gleichzeitig die Attraktivität des Industriestandortes stärkt.

Z 2.2.1.1 RP: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. **Z 2.2.1.4 LEP:** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang gebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Bezug zur Planung: Eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Der Standort ist bereits baulich vorgeplant und wird über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt. Es handelt sich um eine abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand. Ein weiteres Hineinwachsen in die freie Landschaft oder sonstige Zersiedelungstendenzen werden mit der Planung nicht begründet. Die Planung erfolgt in Anbindung an den zentralen Siedlungskörper der Stadt Böhlen und unter Beachtung der örtlichen siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, das heißt der Bedarf ist gegeben. Außenbereichsflächen im engeren Sinne (freie Landschaft, Zäsur zum Siedlungskörper etc.) sind nicht betroffen.

Z 2.2.1.4 RP: Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.

Bezug zur Planung: Die Stadt Böhlen erwartet eine stabile oder gegebenenfalls größer werdende Bevölkerungszahl (vgl. Abschnitt 4.1). Vor dem Hintergrund einer stabilen demographischen Entwicklung und dem Anspruch sich als Industriestandort zu entwickeln, wird mit der Planung die Möglichkeit geschaffen, den differenzierten Ansprüchen der Bevölkerung auch an attraktiven Wohnraum gerecht zu werden.

Z 2.2.1.5 RP: Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren. **Z 2.2.1.6 RP:** Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Bezug zur Planung: Die Wohnbauergänzung soll im Randbereich des zentralen Siedlungskörpers der Stadt Böhlen erfolgen, welcher sehr kompakt ausgeprägt ist. Das Stadtzentrum ist nur wenige Gehminuten bzw. rund 500 m entfernt.

Z 2.2.1.8 RP: In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Bezug zur Planung: Haltestellen des ÖPNV/SPNV befinden sich in Gehweite zum Plangebiet, so auch der Bahnhof mit direkter und schneller Verbindung zum Oberzentrum Leipzig.

Tabelle 6: Auswertung Kartenwerke Regionalplan Leipzig-West Sachsen.

Nr.	Art	Darstellung, Festlegung, Erläuterung
1	F	Raumstruktur <ul style="list-style-type: none"> • Grundzentrum im zentralörtlichen Verbund Böhlen-Zwenkau • Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe • Raumkategorie: Verdichtungsraum
2	F	Siedlungsstruktur <ul style="list-style-type: none"> • Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (Z 2.2.1.5)
3	E	Grundzentrale Verflechtungsbereiche <ul style="list-style-type: none"> • Grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) Böhlen/Zwenkau
4	E	Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Aktionsräume der Regionalentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> - Grüner Ring Leipzig - Kommunales Forum Südraum Leipzig - Städteverbund Zwenkau-Böhlen • LEADER-Gebiet Südraum Leipzig
6	F	Räume mit besonderem Handlungsbedarf <ul style="list-style-type: none"> • Raum mit besonderem Handlungsbedarf Bergbaufolgelandschaft
7	F	Landschaftseinheiten <ul style="list-style-type: none"> • Bergbaufolgelandschaften (Südraum)
15	F	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Braunkohlenbergbaubedingte Grundwasserabsenkungsgebiete des aktiven Bergbaus (Z 4.1.2.2)
17	F	Erholung und Tourismus <ul style="list-style-type: none"> • Mitteldeutsche Straße der Braunkohle (G 2.3.3.3.2)
A4	L	A4-1: Integriertes Entwicklungskonzept Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Übernahme: Siedlungen (einschließlich genehmigter Baugebiete sowie sonstiger bebauter Flächen) A4-2: Landschaftliche Erlebniswirksamkeit <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsraum (keine Bewertung)
A6	E	A6-1 Windenergienutzung Potenzialfläche <ul style="list-style-type: none"> • Harte Tabuzone A6-4 Windenergienutzung -Tabuzonen (Siedlung) <ul style="list-style-type: none"> • TH7: Siedlungen
5	E	Karten ohne Darstellungen
8	E	Festlegungsgrundlagen Regionaler Grünzüge
9	E	Großräumig übergreifender Biotopverbund
10	F	Schutzgebiete Natur und Landschaft
11	F	Wasserschutzgebiete
12	F	Kulturlandschaftsschutz
13	E	Hochwasserschutz
14	F	Böden mit besonderer Funktionalität
16	F	Raumnutzung
A6	E	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen
A6	E	A6-2; A6-3 und A6-5 bis A6-26 Diverse Karten Windenergienutzung

F = Festlegungskarte; E = Erläuterungskarte; L = Fachplanerische Inhalte des Landschaftsrahmenplans

3.3 Flächennutzungsplanung



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Böhlen ist seit dem 23.06.2006 rechtswirksam.

Die Fläche des Plangebietes ist als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das heißt die Stadt Böhlen hat bereits mit dem FNP eine Abwägungsentscheidung über eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle getroffen. Obwohl der FNP tendenziell das Ende seines Planungshorizontes erreicht, hat der Stadtrat mit der Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Aktualität der städtebaulichen Konzeption des FNP an dieser Stelle bestätigt.

3.4 Landschaftsplanung

Die Stadt Böhlen verfügt über keinen eigenständigen Landschaftsplan. Landschaftsplanerische Inhalte wurden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Konzeptes in den FNP integriert. Für den Bereich des Plangebietes werden keine Entwicklungsziele dargestellt. Im FNP ist zwischen Wohngebiet und Bahnanlage eine trennende Grünfläche dargestellt, die im Rahmen der Hausgartennutzung innerhalb der Wohngebietsnutzung realisiert wird.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020 ist die Fläche zur Wohnbauentwicklung vorgesehen. Die Planung entspricht dem informellen städtebaulichen Konzept.

3.6 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Böhlen wurde am 24.04.2003 vom Stadtrat beschlossen und hat nach § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung Geltung auf dem gesamten Gemeindegebiet, also auch innerhalb von Bebauungsplangebietes.

Mit der Überprägung des Plangebietes durch Planstraße, Wohngebiet (inkl. Herstellung der Hausgärten) geht ein Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes einher. Es handelt sich um nach § 3 der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze, deren Entfernung nach § 4 der Satzung verboten ist.

Die Stadtverwaltung Böhlen kann von diesem Verbot nach § 7 der Baumschutzsatzung befreien. Zu den Befreiungsgründen zählt auch die Gehölzentfernung auf Grund von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 8 Abs. 1 Buchst. b der Baumschutzsatzung). Nach § 9 der Satzung kann jede Befreiung mit Auflagen und Bestimmungen, insbesondere der Verpflichtung zur Durchführung von Ersatzpflanzungen gemäß § 10 der Satzung verbunden werden.

Die Erteilung einer Befreiung folgt durch die Stadtverwaltung in schriftlicher Form (§ 9 Abs. 5 der Satzung) und Befreiungen im Zusammenhang mit baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Vorhaben treten mit der Erteilung der entsprechenden Genehmigung in Kraft (§ 9 Abs. 6 der Satzung).

Das heißt, mit konkreten aus dem Bebauungsplan entwickelten Vorhaben stellt der Vorhabenträger bzw. Bauherr einen Antrag auf Befreiung bei der Stadtverwaltung Böhlen. Die Entscheidung erfolgt außerhalb der Bauleitplanung als nachgeordnetes Verfahren.

4 Planungskonzept

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach den Annahmen der 7. RBV⁷ findet ein demographischer Wandel statt, der in seinen Grundzügen dem allgemeinen überregionalen Wandel entspricht, insbesondere darin, dass die älteste Bevölkerungsgruppe am stärksten und insbesondere „auf Kosten“ der mittleren Altersgruppe wächst (Tabelle 7). Dennoch wird für die Stadt Böhlen in der Vorausschau eine **stabile Bevölkerungszahl, ggf. bei leichtem Wachstum** gesehen. Die Entwicklung verläuft damit in absehbarer Zukunft gegen den landesweiten Trend oder zumindest nur in stark abgeschwächter Form.

Tabelle 7: Entwicklung Bevölkerungszahl und Altersstruktur Stadt Böhlen nach 7. RBV.

Merkmal	Bev.-fort.	voraussichtliche Bevölkerung			Veränderung ... gegenüber 2018		
	2018	2025	2030	2035	2025	2030	2035
Bevölkerung – Variante 1							
unter 20	1.190	1.220	1.230	1.230	+ 2,6	+ 3,3	+ 3,3
20 bis 65	3.843	3.570	3.460	3.470	- 7,0	- 9,9	- 9,8
65 und mehr	1.654	1.890	2.060	2.120	+ 14,3	+ 24,5	+ 28,3
insgesamt	6.687	6.690	6.750	6.820	+/- 0,0	+ 1,0	+ 1,9
Bevölkerung – Variante 2							
unter 20	1190	1210	1200	1170	+ 1,8	+ 0,8	- 1,5
20 bis 65	3843	3570	3410	3340	- 7,0	- 11,3	- 13,0
65 und mehr	1654	1890	2050	2110	+ 14,0	+ 24,1	+ 27,6
insgesamt	6687	6670	6660	6630	- 0,2	- 0,4	- 0,9

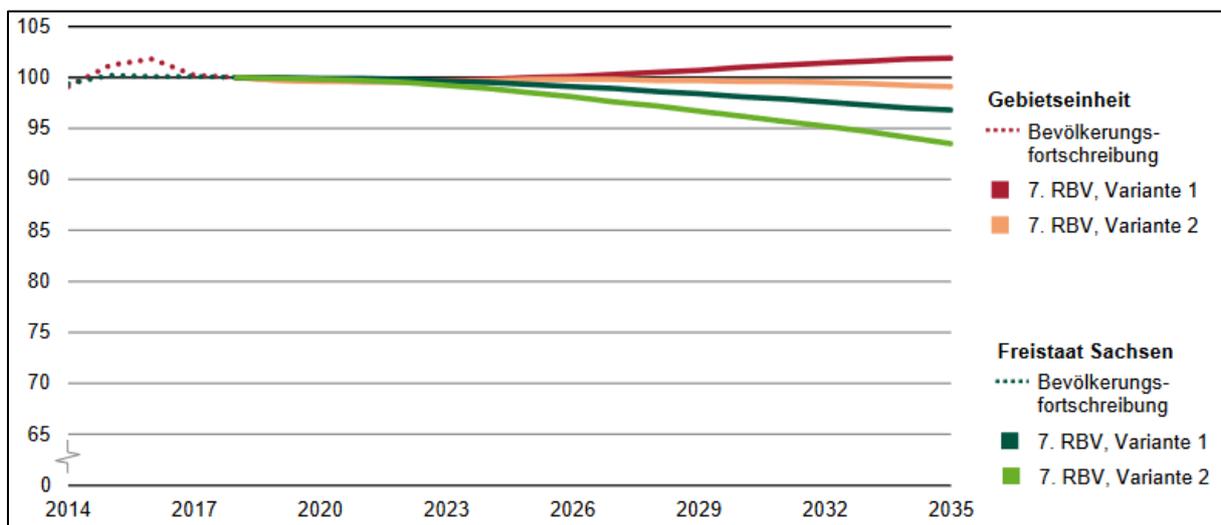


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach 7. RBV, Freistaat Sachsen und Gebietseinheit Stadt Böhlen.

Für das Projekt Interko2⁸ wird ein Monitoringansatz für ein Wohnflächenkonzept entwickelt, in dem unter anderem Mobilitätsmotive und Wohnstandortbedarfe der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Rolle von Mittel- und Grundzentren sowie von Präferenzstandorten für das Wohnen, die

⁷Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Kamenz 2020.

⁸Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hrsg.): Interko2 – Integriertes Wohnflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen unter Beachtung des weiterentwickelten Kooperationsraumansatzes. Laufzeit: 01.08.2018 – 31.07.2023.

Entwicklungsanforderungen an das Wohnen sowie integrierte Mobilitätslösungen werden diskutiert und auf ihre Praktikabilität geprüft. Ein potenziell ungeordnetes Wachstum von Wohnstandorten in der Region soll durch ein zwischen Kernstädten und Umlandkommunen abgestimmtes Wohnflächenkonzept vermieden werden. Es werden Raumtypen und Prüforte ermittelt.

Raumtypen: Mit funktionalen Regionsabgrenzungen können die jeweiligen raumstrukturellen Rahmenbedingungen in der Region optimal berücksichtigt werden. Dabei wird neben den Oberzentren unterschieden in: Verflechtungsraum, Mittelzentraler Ring und weiterem Umland. Die Einteilung erfolgt anhand einer Überlagerung von Wanderungs-, Pendelverflechtung, Arbeitsplatzausstattung und Bevölkerungsentwicklung. **Prüforte:** Um die Verteilung der EinwohnerInnen im Sinne einer dezentralen Konzentration stattfinden zu lassen, wurden sogenannte Prüforte identifiziert. Prüforte sind die Orte im Betrachtungsgebiet, die besondere Potentiale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung zu realisieren. Zur Ermittlung der Prüfortestufen wurde eine vergleichende Bewertung aller Kernorte hinsichtlich von Kriterien, wie ÖPNV-Anbindung und Grundausstattung im Bereich der Daseinsvorsorge, vorgenommen.

Die Stadt Böhlen gehört danach zum Verflechtungsraum des Oberzentrums Leipzig. Die Stadt wurde als Prüfort für das Wohnen in der Basisanalyse hinsichtlich Einwohnerzahl, Erreichbarkeit, Ausstattung und Zentrenfunktion als **Kernort mit Entwicklungsfunktionen Wohnen (Stufe 1)** identifiziert (Abbildung 6).

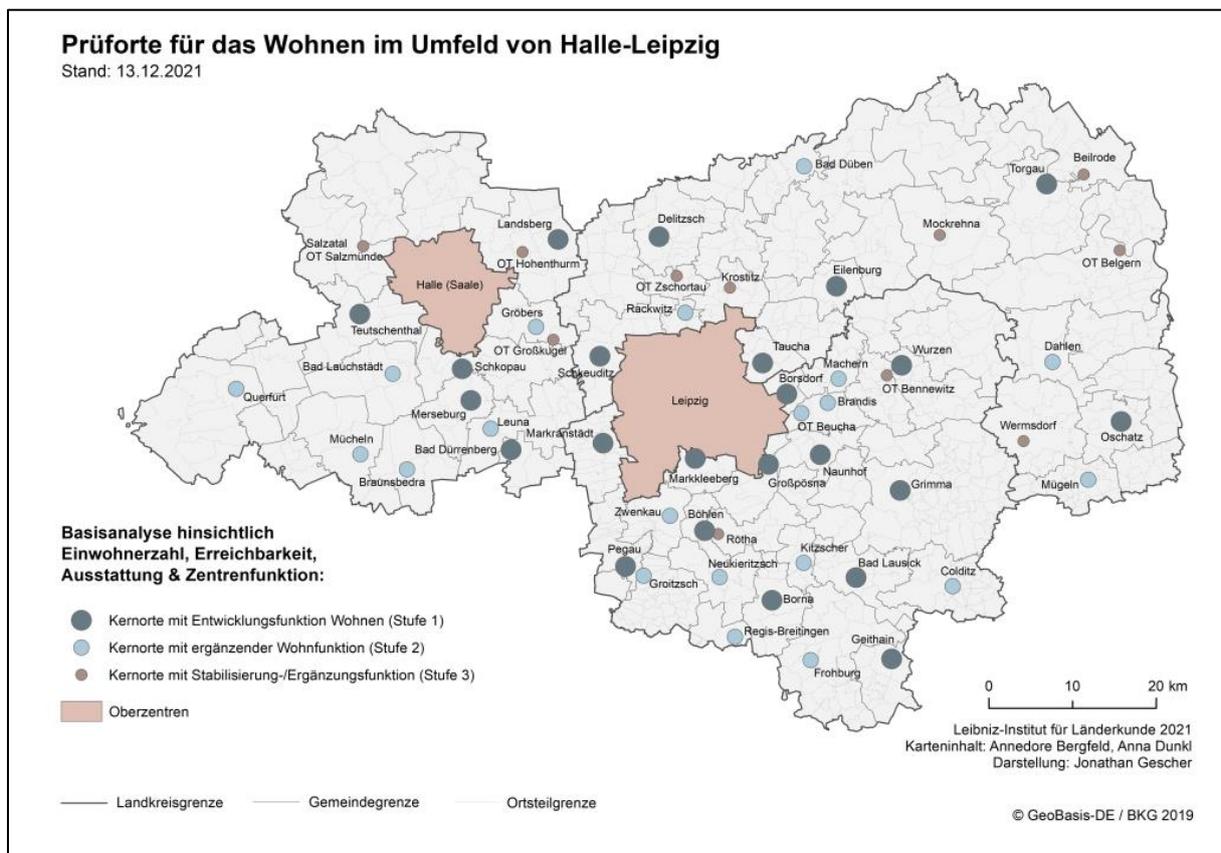


Abbildung 6: Prüforte für das Wohnen, Basisanalyse Interko2.

Die (immer noch) aktuelle Wohnungsmarktprognose des BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030⁹ sieht die Wohnungsmarktentwicklung für die neuen Länder einschließlich Berlin in folgendem Rahmen:

- steigende Eigentümerquote (2015: 35,3 % → 2030: 42,7 %),
- Ø Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte (2015: 44,8 m² → 2030: 49,4 m²),
- Ø Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte (2015: 37,0 m² → 2030: 40,4 m²),
- Ø Pro-Kopf-Wohnfläche der insgesamt (2015: 40,3 m² → 2030: 44,9 m²).

Der Neubaubedarf nimmt zum Ende des Prognosezeitraums, dessen Mitte aktuell erreicht ist, ab und entsprechend die Wohnflächennachfrage. Neubaubedarf und Wohnflächennachfrage verschieben sich dabei zunehmend in den Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser und hin zu Wohneigentum. Ermittelte Prognosewerte für den Landkreis Leipzig werden in Tabelle 8 und Tabelle 9 dargestellt.

Für die Stadt Böhlen würden die statistischen Werte in Zusammenschau mit der 7. RBV einen **Neubaubedarf im Sektor der Ein- und Zweihäuser und hier von 141 Wohneinheiten** für die Jahre 2022 bis einschließlich 2030 bedeuten (Tabelle 11).

Tabelle 8: Neubaubedarf Landkreis Leipzig nach BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.

Merkmal [WE/10.000 EW]	2015 bis 2030	2022 bis 2030
Ø Neubaubedarf insgesamt pro Jahr	27	23
Ø Neubaubedarf in EFH/ZFH pro Jahr	26	23
Ø Neubaubedarf in MFH pro Jahr	1	0

Tabelle 9: Wohnflächennachfrage Landkreis Leipzig nach BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.

Merkmal [m ²]	2015 bis 2030	2022 bis 2030
Σ Wohnflächennachfrage insgesamt	147.266.000	84.205.000
Σ Wohnflächennachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern	96.003.000	55.865.000
Σ Wohnflächennachfrage in Mehrfamilienhäusern	51.260.000	28.339.000

Reserven finden sich in Satzungsgebieten und anderen Innenentwicklungspotentialen. Satzungsgebiete und deren Wohnbaureserven im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Tabelle 10 dargestellt. In Bebauungsplangebieten findet sich im Stadtteil Großdeuben Potential für 35 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. In der Kernstadt Böhlen fehlt ein solches Potential innerhalb von Satzungsgebieten.

Die Stadt Böhlen geht aktuell davon aus, dass der verbleibende Bedarf von bis zu rund 100 Wohneinheiten, dem kein entsprechendes Angebot in Satzungsgebieten gegenübersteht, nicht innerhalb vorhandener Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann. Dem steht das tatsächliche (Nicht-)Vorhandensein entgegen. Der Stadtkörper ist sehr kompakt und dicht genutzt. Er beherbergt daher nur wenig weitere Innenentwicklungspotentiale. Eine Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht durchgehend gewährleistet und die Entwicklungsmöglichkeiten müssen nicht der marktrelevanten Nachfrage nach attraktivem Wohnraum entsprechen.

In Anbetracht vorhergehender Erwägungen erachtet es die Stadt Böhlen als angemessen, ein maßvolles und kernstadtbezogenes Angebot zur Wohnraumentwicklung zu schaffen, um einer aktuellen und absehbaren Nachfrage zu begegnen. Mit der Schaffung von Baurecht innerhalb eines

⁹ Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn 2015.

Bebauungsplangebietes kann der Bedarf in städtebaulicher Ordnung und gesichert verfügbar in Wohnbebauung überführt werden.

Der Standort ist bereits vorabgewogen im Flächennutzungsplan (Abschnitt 3.3) dargestellt und im INSEK der Stadt Böhlen berücksichtigt (Abschnitt 3.5). Eine Entwicklung des Standortes entspricht der städtebaulichen Gesamtkonzeption und ist in diesem Sinne folgerichtig.

Tabelle 10: Bebauungspläne und Wohnbaupotentiale.

Planung	Nutzungsart	Bekanntmachung	Stadtteil	Potential
BPlan Nr. 1 Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig-Altenburg	GE	30.06.2006	Böhlen	0 WE
BPlan Nr. 2.1 Werksbereich BSL	GI	26.05.2006	Böhlen	0 WE
VEP Wohnbebauung am Pulgarer Weg	WA	05.12.1997	Böhlen	0 WE
BPlan Pohlersfeld, 1. Änderung	WA MI	Entwurfsstand	Böhlen	0 WE
BPlan Am Freibad	SO	18.09.1998	Böhlen	0 WE
BPlan Lindenstraße 2, 1. Änderung	WA MI	21.12.2018	Großdeuben	(2,8 ha WA) ≈ 35 WE
BPlan Am Volkspark	WA	04.07.1994	Großdeuben	0 WE
VEP Nr. 1 Hauptstraße 27	WA	05.02.1999	Großdeuben	0 WE

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung, Neubaubedarf, Baufertigstellungen 2015 bis 2030.

Merkmal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EW FS/ 7. RBV V1 ₁	6.770	6.805	6.701	6.687	6.670	6.660	6.660	6.660	6.670	6.680	6.690	6.700	6.710	6.720	6.740	6.750
EW FS/ 7. RBV V2 ₂	6.770	6.805	6.701	6.687	6.670	6.660	6.660	6.660	6.660	6.670	6.670	6.670	6.670	6.670	6.670	6.660
Neubaubedarf insg. je 10.000 EW ₃	38	35	33	31	29	28	28	27	26	25	24	23	22	22	21	21
davon in EFH/ZFH je 10.000 EW	31	30	29	28	28	27	27	27	26	25	24	23	22	22	21	21
davon in MFH je 10.000 EW	7	6	4	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baufertigstellungen insg. ⁴	2	14	9	2	13	21	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
davon in EFH/ZWH	2	14	9	2	13	21	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
davon in MFH	0	0	0	0	0	0	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Neubaubedarf insg. Böhlen V1 ₅	26	24	22	21	19	19	19	18	17	17	16	15	15	15	14	14
davon EFH/ZFH Böhlen V1	21	20	19	19	19	18	18	18	17	17	16	15	15	15	14	14
davon MFH Böhlen V1	5	4	3	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubaubedarf insg. Böhlen V2 ₆	26	24	22	21	19	19	19	18	17	17	16	15	15	15	14	14
davon EFH/ZFH Böhlen V2	21	20	19	19	19	18	18	18	17	17	16	15	15	15	14	14
davon MFH Böhlen V2	5	4	3	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1 Bevölkerungszahl in EW bis 2018 nach Bevölkerungsfortschreibung der Gemeindestatistik, ab 2019 nach der 7. RBV, Variante 1

2 Bevölkerungszahl in EW bis 2018 nach Bevölkerungsfortschreibung der Gemeindestatistik, ab 2019 nach der 7. RBV, Variante 2

3 Neubaubedarf in WE je 10.000 EW im Prognosejahr nach BBSR-Wohnungsmarktprognose, mit EFH = Einfamilienhaus; ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

4 Baufertigstellungen in WE nach Gemeindestatistik, mit EFH; ZFH; MFH siehe oben

5 Neubaubedarf in WE abgeleitet aus Zusammenführung aus 1 und 3

6 Neubaubedarf in WE abgeleitet aus Zusammenführung aus 2 und 3

4.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach dem im vorhergehenden Abschnitt beschriebenen festgestellten Planerfordernis dient die Planung insbesondere den in Tabelle 12 erörterten Grundsätzen der Bauleitplanung.

Planziel ist die Errichtung von primär Einfamilienhausbebauung in guter infrastruktureller und Siedlungsanbindung. Es soll ein Angebot geschaffen werden, was den aktuellen Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung an Wohnraum entspricht und innerhalb des Stadtgebietes und insbesondere im Zusammenhang mit der Kernstadt Böhlen noch nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung steht.

Es entstehen voraussichtlich rund ein Dutzend Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise als maßvolle und abschließende städtebauliche Entwicklung am Siedlungsland der Kernstadt Böhlen. Mit der Orientierung zur Kernstadt wird diese gestärkt und einer Zersiedelung im Sinne des Freiraumschutzes und einer effizienten Ausnutzung von Infrastrukturanlagen vorgebeugt.

Tabelle 12: Wesentliche Grundsätze der Planung.

§ 1 Abs. 6 BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:	Berücksichtigung im Bebauungsplan „Wohngebiet Ernst Thälmann Straße“
Nr.1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Mit der Planung wird der Bevölkerung attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die perspektivisch ansässige Wohnbevölkerung hat mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf die vorhandenen Bahnanlagen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu besorgen. Eine gute Versorgung mit Grünflächen ist sowohl privat innerhalb der Hausgärten als auch öffentlich in der näheren Umgebung (vgl. Abschnitt 2.2.2) gegeben.
Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Wie in Abschnitt 4.1 dargestellt besteht ein Bedarf nach Wohnraum in Einfamilienhausbauweise, dessen Baurecht mit der vorliegenden Planung geschaffen wird. Die demographische Situation der Stadt wird damit stabilisiert. Wie in Abschnitt 2.2.2 finden sich in Bezug auf Kinder in der Umgebung des Gebietes sowohl Grünstrukturen als auch Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Mit dem Erwerb eines im Plangebiet errichteten Hauses, findet eine Eigentumsbildung statt.
Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Wie in Abschnitt 2.2.2 gezeigt, steht in der Umgebung erreichbar ein umfangreiches Angebot an Kultur- und Dienstleistungen zur Verfügung. Durch eine günstige Anbindung an den ÖPNV und SPNV sind für diverse Bevölkerungsgruppen attraktive Ziele auch im weiteren Umfeld, einschließlich der Stadt Leipzig, gut erreichbar.

<p>Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...),</p>	<p>Die Belange des Umweltschutzes wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt (Abschnitt 8.2), insbesondere der Artenschutz wurde vertieft geprüft und beachtet (Anlage 3).</p>
<p>Nr. 8 Buchst. a die Belange der der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und Buchst. c die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,</p>	<p>Wie in Abschnitt 3.2 dargestellt dient die Schaffung von attraktivem Wohnraum auch dem Erhalt und der Entwicklung des Industriestandortes Böhlen. Einer zukünftigen gewerblich-industriellen Entwicklung muss ein entsprechendes Angebot an Wohnraum gegenübergestellt werden, da damit auch die Attraktivität von Arbeitsplätzen am Standort gesichert wird.</p>
<p>Nr. 9 die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</p>	<p>Der Standort ist sowohl an den öffentlichen Personenverkehr als auch an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz hervorragend angebunden. Darüber hinaus finden sich in der Umgebung zahlreiche Radwege und Radrouten.</p>
<p>Nr. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p>	<p>Die Planung findet unter Beachtung der Flächennutzungsplan und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) statt.</p>
<p>Nr. 14 die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.</p>	<p>Die Nutzung des Plangebietes integriert private Grünflächen im Sinne von Hausgärten. Gleichzeitig finden sich in der Umgebung zahlreiche Grünflächen, wie Parkanlagen, Waldflächen oder von Radwegen durchzogene Offenlandflächen.</p>

4.3 Planungsalternativen

Der Standort ist bereits in der Flächennutzungsplanung dargestellt und vorabgewogen. Standortalternativen drängen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Eine Potentialfläche für Wohnbau ergibt sich aus den Wohnbauflächendarstellungen am Spahnsdorfer Weg in Gaulis (Abbildung 7), wo sich Raum für absehbar drei bis vier Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise ergibt – allerdings ohne bestehendes Baurecht. Eine Entwicklung würde das Aufstellen einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfordern, da es sich aktuell um Außenbereichsflächen handelt, die jedoch straßenbegleitend gegenüber vorhandener Bebauung liegen. Die Fläche liegt peripher in Gaulis und abseits der Kernstadt.

Eine weitere Potentialfläche in Gaulis an der Trachenauer Straße (Abbildung 8) verfügt ebenfalls über kein Baurecht und würde eine ungünstigere Entwicklung in die Landschaft vom Siedlungskörper weg bedeuten. Die Fläche liegt ebenfalls peripher in Gaulis und abseits der Kernstadt.

Eine weitere Potentialfläche ist im Norden der Kernstadt Böhlen zwischen Gartenanlage und Staatstraße S 72 (Abbildung 9) dargestellt. Die kleine Fläche bietet nur Raum für rund drei Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise und verfügt über kein Baurecht.

Die drei vorgenannten Flächen sind für die aktuellen Entwicklungsansprüche zu kleinflächig und peripher. Zudem müsste im Gegensatz zur vorliegenden Planung jedes Mal baulich bisher nicht in Anspruch genommene Fläche in Anspruch genommen werden.

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ wurde als Standortalternative berücksichtigt. Da die Stadt aber einschätzt, dass deren Potential nicht ausreichend ist, um dem aktuellen und künftigen Bedarf zu begegnen, soll weiteres Baurecht im baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt geschaffen werden. Siehe dazu auch Abschnitt 4.1.



Abbildung 7: Alternative Spahnsdorfer Weg in Gaulis.



Abbildung 8: Alternative Trachenauer Straße in Gaulis.



Abbildung 9: Alternative im Norden von Böhlen.

5 Planinhalt

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es ist ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Planziel verfolgt wird, die baulich vorgeprägten Flächen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung für Wohnnutzung zu entwickeln, werden die regelmäßig zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplans.

Damit betont die Stadt Böhlen die Planabsicht der Wohnbauentwicklung, lässt aber über Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) regelmäßig weiterhin zu. Damit wird gewährleistet, dass es unter anderem der künftig ansässigen Wohnbevölkerung möglich ist, bestimmte Gewerbe in räumlicher Verbindung mit ihrer Wohnstätte auszuüben (z.B. Ateliers, Hebammenpraxen, Kunsthandwerk, Ferienwohnungen, Spezialdienstleistung wie Instrumentenreparatur, Tageseltern etc.). Gleichzeitig sind kleinere Einrichtungen möglich, die der Gebietsversorgung mit z.B. mit Lebensmitteln, auch im gastronomischen Sinne, dienen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber den Begriff des Gebietes hier nicht auf das Plangebiet, sondern das Stadtgebiet, also auch den Bereich Ernst-Thälmann-Straße, Friedrich-Engels-Straße, Leipziger Straße usw.), bezieht.

Es sei weiterhin darauf hingewiesen, dass sich der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes damit wesentlich von dem eines reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) unterscheidet, da Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO hier regelmäßig nicht zulässig sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die **Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4** festgesetzt. Dies ist das in § 17 BauNVO vom Gesetzgeber als Orientierungswert vorabgewogene und damit allgemein angemessene Maß. Ein konkreter Grund zur Abweichung besteht im vorliegenden besonderen Fall nicht. Mit der GRZ von 0,4 wird eine angemessene dichte Bebauung (→ Nachverdichtung) bei gleichzeitig ausreichender Durchgrünung des Plangebietes ermöglicht.

Korrespondierend mit der festgesetzten GRZ wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** entsprechend einer **höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen von zwei** festgesetzt. Damit bleibt, insbesondere in der vertikalen Dimension, die Verhältnismäßigkeit zur vorhandenen umgebenden Wohnbebauung gewahrt.

Es ist eine **höchstzulässige Gebäudehöhe von 10 m** festgesetzt, die sich an der Planstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) orientiert. Ein Deckhöhenplan zur Planstraße findet sich in Anlage 4. Die Gebäudehöhe von maximal 10 m orientiert an den vorhandenen Bestandsgebäuden, womit sich die neu zu errichtendem Gebäude in ihrer vertikalen Dimension in die Umgebung einfügen werden.

Für nicht genau absehbare Situationen, wie Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen) oder sonstige technische Notwendigkeiten wurde eine ausnahmsweise Überschreitung der eigentlich maximalen Gebäudehöhe

zugelassen. Die Entscheidung über die tatsächliche Zulässigkeit trifft die Genehmigungsbehörde im nachgeordneten Verfahren (Bauantrag).

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Baugrenzen werden mit einer Tiefe von allgemein rund 15 m Ost-West-Ausdehnung festgesetzt. Von der Planstraße aus gesehen sind sie 3 m entfernt. Sie werden straßenbegleitend festgesetzt, so dass die Bebauung entsprechend geordnet dem Straßenverlauf folgt.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Teile ist zulässig, was dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität einräumt, ohne das Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Außerhalb der Baugrenze sind Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen zulässig. Damit wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, Infrastrukturanlagen flexibel und nach der Effizienz als Maßstab einzuordnen.

Die Festsetzung einer **offenen Bauweise** in Form von **Einzel- und Doppelhäusern** mit höchstens **zwei Wohneinheiten je Gebäude** entspricht dem nach Planziel zu bedienendem Marktsegment (siehe Abschnitt 4).

Stellplätze werden als auch zwischen Baugrenze und Planstraße zulässig festgesetzt. Damit soll eine zweckdienliche Einordnung ermöglicht und ein Parken auf eigenem Grundstück forciert werden. Rückwärtige Anlagen (Garagen, Carports) als Fahrzeugstellflächen sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zulässig. Dort ist der zur Wohnnutzung gehörende Freiraum vorgesehen. Technische und bauliche Anlagen sollen möglichst im vorderen Bereich des Plangebietes realisiert werden.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausschließlich zur Erschließung des privaten Wohngebietes bestimmt und geeignet. Sie werden deshalb als private Verkehrsflächen festgesetzt. Durchgangsverkehr oder ähnliches ist nicht zu erwarten und wird nicht angestrebt.

5.1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Da die Planstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, werden **Geh-, Fahr und Leitungsrechte** zugunsten der Träger der stadttechnischen Ver- und Entsorgung festgesetzt, um die gesicherte Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

Weiterhin werden solche Rechte zugunsten der Benutzer und Besucher des Wohngebietes eingeräumt, um gegebenenfalls auftretenden partiellen Nutzungskonflikten hinsichtlich der Nutzung der Planstraße vorzubeugen. Alle Anwohner bzw. Nutzer des Baugebietes sowie deren Besucher haben damit ein Überfahrtsrecht.

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Wasserleitung besitzt im Vorplanungszustand bereits ein Leitungsrecht entsprechend ihres rechtlich gesicherten Schutzstreifens von 3 m beidseitig.

5.1.6 Abwasser- und Abfallbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Randstreifen von festgesetzten Verkehrsflächen sind **wasserdurchlässig** auszubilden, um der Wirkung der Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die Möglichkeit hierzu besteht (vgl. Abschnitt 2.4 und Anlage 2) und soll im Sinne einer wasserhaushalts- und infrastrukturfreundlichen Planung genutzt werden.

5.1.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden Schallschutzmaßnahmen für die Innenräume von Wohnungen, gewerbliche Aufenthaltsräume und Außenräume festgesetzt. Da das Plangebiet im schalltechnischen Einflussbereich der angrenzenden Bahnanlagen (vgl. Abschnitt 2.6) liegt, sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über bestimmte dem Schallschutz dienende technische Maßnahmen erreicht werden. Die konkreten Maßnahmen sind für jedes bauliche Einzelvorhaben zu bestimmen und zu konkretisieren.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begleitend zur Aufstellung der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Die festgesetzten Maßnahmen leiten sich aus diesem ab. Die Herleitung lässt sich dem AFB in Anlage 3 entnehmen. Somit wird insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um Blendwirkungen, sowohl in Richtung des nahen Bahnbetriebes als auch auf die angrenzende Wohnbebauung und die Umgebung im allgemein zu vermeiden, sind an **Fassaden glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig**.

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind zur Reduzierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und zur Vermeidung von Abfluss im Sinne von Niederschlagswasser als Abwasser in **wasserdurchlässiger** Weise auszuführen.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sollen alle **baulich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch genutzt** werden. Dies dient gleichzeitig der Eingriffsminimierung, auch hier in das Schutzgut Wasser, da Hausgärten einen hohen ökologischen Wert aufweisen können.

Die Dächer der Hauptgebäude sollen als **Satteldach** ausgebildet werden. Dies dient ebenso dem Ortsbildschutz, da sich eine Bebauung im Plangebiet so optisch der Bestandsbebauung nähert. Die Festsetzung dient somit dem Einfügen der Bebauung in den vorhandenen Charakter der Umgebung.

5.3 Artenlisten (Pflanzlisten)

Die Artenlisten als Empfehlung für Anpflanzungen enthalten standort- und nutzungsgerechte Pflanzempfehlungen und werden nach der Pflanzliste des Landkreises Leipzig ausgewählt. Ausgeschlossen werden sollten dabei giftige Pflanzen, die innerhalb des Wohngebietes insbesondere Kinder schädigen können. Bei zukünftigen Pflanzungen dienen die Listen als Orientierung und Auswahl. Die Gehölzlisten finden sich in Anlage 1 dieser Begründung.

5.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Derzeit sind keine tangierenden Planungen bekannt, aus denen eine nachrichtliche Übernahme resultieren würde. Gegebenenfalls werden auf Grundlage der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bekanntwerdende tangierende Planungen nachrichtlich übernommen.

6 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans ist in Tabelle 13 dargestellt.

Tabelle 13: Flächenbilanz.

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	8.356 m ²
davon Baugrenze	4.286 m ²
Verkehrsfläche, privat	1.545 m ²
<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>9.901 m²</u>

7 Stadttechnische Erschließung

Zum Zeitpunkt der Entwurfsbeteiligung liegt bereits eine fortgeschrittene Erschließungsplanung vor. Entsprechende Pläne/Zeichnungen finden sich in der Anlage 4. Darin enthalten sind

- Lageplan Straßenbau (2 Blätter),
- Deckhöhenplan (2 Blätter),
- Koordinierter Leitungsplan (2 Blätter),
- Regelquerschnitt A – A (1 Blatt),
- Längsschnitte Schmutzwasser-Kanal (1 Blatt),
- Längsschnitte Regenwasser-Kanal (1 Blatt),
- Längsschnitte Trinkwasser-Leitung (1 Blatt),
- Gradienten – Planstraße (1 Blatt),
- Lageplan-Schleppkurvennachweis (2 Blätter),
- Markierungs- und Beschilderungsplan (2 Blätter).

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Planstraße hergestellt, die das Plangebiet im Norden und Süden an die Ernst-Thälmann-Straße anbindet. Die Planstraße soll nach der in Anlage 4 befindlichen Straßenplanung hergestellt werden.

Aufgrund der geringen Breite des Straßenraums und seiner allseitigen Einbindung in die Wohngebetsituation empfiehlt sich eine Ausbildung als Einbahnstraße und verkehrsberuhigter Bereich.

Der Straßenraum bietet keinen Raum für Stellplätze, so dass das Parken auf eigenem Grundstück erfolgen soll.

7.1.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ernst-Thälmann-Straße an das Straßennetz der Stadt Böhlen angebunden.

Die parallel zur Ernst-Thälmann-Straße verlaufende Leipziger Straße ist die Staatsstraße 72, welche nach Süden an die Stadtzentren von Böhlen und Rötha anbindet. Zudem bindet sie rund 2 km nördlich des Plangebietes an die Bundesstraßen B 95 (Nord-Süd-Achse) und B 2 (nach Westen) an. Nach weiteren rund 2 km in nördlicher Richtung ist die Bundesautobahn A 38 (Anbindung Richtung Kassel und an die A 14) erreichbar. Über die A 38 ist in wenigen PKW-Minuten die A 14 (Achse Leipzig-Nossen) erreichbar. Die B 95 bindet zudem rund 4 km östlich des Plangebietes an die A 72 an (Anbindung Richtung Chemnitz) an. Die Zentren der Oberzentren Chemnitz (rund 50 PKW-min) und Leipzig (rund 30 PKW-min) sind in unter einer Stunde Fahrzeit erreichbar.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verlaufen der gemeinsame Geh- und Radweg entlang der S 72 sowie der Pleißeradweg (Regionale Hauptroute II-54). Beide binden nach geringer Fahrzeit an das regionale Wegenetz an (u. a. Regionale Hauptrouten II-67 „Grüner Ring Leipzig“ und II-02 „Neuseenland-Radrouten“).

Der Verkehrslandeplatz Böhlen befindet sich in rund 1,5 km Entfernung (Luftlinie) vom Plangebiet und ist bspw. in rund 10 PKW-min erreichbar.

Die Bushaltestelle „Kulturhaus“ befindet sich direkt im Süden des Plangebietes. Hier halten die Linien 101 und 146, so dass die Städte Borna und Zwenkau direkt vom Plangebiet aus per ÖPNV erreichbar sind. Weitere Bushalte befinden sich weiter südlich im Stadtzentrum, von wo aus die Umgebung von Böhlen und die Region mit Buslinien erschlossen ist.

Der Bahnhof (Haltepunkt „Böhlen (b Leipzig)“) befindet sich rund 1 km südlich des Plangebietes. Hier befindet sich ein weiterer Bushalt. Der Bahnhof selbst dient als S-Bahn-Station und bindet Böhlen an die Zentren der Städte Leipzig (rund 30 min) und Halle (rund 45 min) an.

7.2 Wasserversorgung

Die Stadt Böhlen geht mit Entwurfsstand aktuell davon aus, dass die trinkwasserseitige Erschließung gesichert werden kann, da keine Kenntnisse vorliegen, die dem entgegenstünden. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

Eine bereits im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholte Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land vom 29.10.2020 findet sich in der Anlage 5.

7.3 Brandschutz

Nach § 6 SächsBRKG und § 14 SächsBO in Verbindung mit Pkt. 14 VwVSächsBO ist die Kommune für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig.

Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen.

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung (Wohnen) ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Sicherung des Grundschutzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz, welche sich aus weiterführenden Vorschriften oder der brandschutztechnischen Planung ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zu Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Hingewiesen wird auf die Vorgaben der des § 5 SächsBO in Verbindung mit DIN 14090. Die Zugänglichkeit zu Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, muss sichergestellt werden. Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so

auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschießung möglich ist.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen. Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich. Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der nachgeordneten Planung allumfassend zu betrachten und zu bewerten.

Weitere konkretisierende Darstellungen folgen auf Grundlage der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

7.4 Abwasserentsorgung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück ist möglich (siehe Abschnitt 2.4 bzw. Gutachten in Anlage 2). Geeignete technische Lösungen sind Rohrrigolenversickerung und Schachtversickerung.

Der AZV „Espenhain“ gibt für das Erschließungsgebiet folgende Anbindepunkte bekannt:

- SW-Kanal: Schacht 178.910 und/oder 178.158a sowie
- RW-Kanal: Schacht 178.910 und/oder 178.64c.

Die Stadt Böhlen sieht nach der vorliegenden Information die gesicherte abwasserseitige Erschließung des Plangebietes als möglich an. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden der AZV „Espenhain“ einbezogen und die Situation geprüft. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

Eine bereits im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholte Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Espenhain“ vom 23.10.2020 findet sich in der Anlage 5.

7.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Böhlen geht mit Entwurfsstand aktuell davon aus, dass die Erschließung mit Elektroenergie gesichert werden kann, da keine Kenntnisse vorliegen, die dem entgegenstünden. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

7.6 Gasversorgung

Die Möglichkeit der Gasversorgung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers geprüft. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

7.7 Telekommunikation

Die Stadt Böhlen geht mit Entwurfsstand aktuell davon aus, dass die Erschließung mit Telekommunikationsdienstleistungen gesichert werden kann, da keine Kenntnisse vorliegen, die dem entgegenstünden. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung des

zuständigen Versorgungsträgers. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

7.8 Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung

Mit der geplanten Straßenbreite und der Verbindung der Planstraße beidseitig zur Ernst-Thälmann-Straße ist das Plangebiet für ein Müllfahrzeug ohne Wendemanöver oder Zurücksetzen gefahrenlos befahrbar. Die Stadt Böhlen geht aktuell davon aus, dass einer gesicherten Wertstoffeffassung und Abfallentsorgung keine Konflikte entgegenstehen.

Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Einbeziehung des zuständigen Entsorgungsträgers. Resultierende Erkenntnisse und Hinweise werden an dieser Stelle ergänzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Infolge der Planung kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs infolge der Gebietsnutzung, in der Hauptsache durch den Anliegerverkehr der künftigen Wohnbevölkerung. Da die künftige Wohnbevölkerung im Plangebiet gegenüber der bereits ansässigen im umliegenden Stadtgebiet nur geringes Gewicht hat, ist davon auszugehen, dass es auch nur zu einer Zunahme des Verkehrs kommt, die als „geringfügig“ zu bezeichnen ist.

Das Parken ist innerhalb der Grundstücke innerhalb des Wohngebietes vorgesehen, so dass es hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu keinen erheblichen Auswirkungen im Bereich des bestehenden Parkraums kommt. Der Entfall des Garagenhofs wird diesbezüglich als unerheblich eingeschätzt, da die Garagen im Wesentlichen als Lagerraum genutzt wurden oder unbelegt waren und daher bisher nur Raum für wenige Fahrzeuge boten.

8.2 Auswirkungen auf Umwelt sowie Natur und Landschaft

Im Sinne einer Anwendung des § 13a BauGB findet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anwendung, wonach ein Ausgleich (im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, oder wie hier im beschleunigten Verfahren als zulässig gelten. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Im Folgenden sollen die Umweltauswirkungen und der Umgang damit anhand des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert dargestellt und beschrieben werden.

Dies gilt gleichzeitig der Erörterung der Regelungen des § 13a Abs. 5 Satz 5 BauGB, wonach die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen wäre, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

8.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist wie seine Umgebung stark anthropogen überprägt. Ein Eingriff in natürliche oder naturnahe Lebensräume und damit verbundener spezieller Lebensräume und Arten findet nicht statt. Überprägt werden ein Garagenhof und einige Gärten, wobei insbesondere letztere durch ihre typische Ausstattung einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Im Planungszustand ist aber eine Begrünung bzw. Gartennutzung im Zusammenhang mit dem Wohngebiet vorgesehen, so dass eine ähnlich geartete und vergleichbar wertige rückwärtige Gartennutzung auch in Zukunft zu erwarten ist.

In beiden Bereichen, Gartennutzung und Garagenhof, und im Bereich des angrenzenden Bahndamms sind Strukturen zu erwarten, die geeignet sind, unter anderem Vögel und Fledermäuse auf verschiedene Weise zu beherbergen. Zum Bebauungsplan wurde deshalb ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der sich in Anlage 3 dieser Begründung befindet. Die während der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Ergebnisse sind dort für verschiedene Artengruppen dargestellt. Abgeleitete Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) ist damit nicht zu erwarten.

Spezielle Gewässer oder Flächen, die für die langfristige Sicherung der biologischen Vielfalt benötigt werden, sind nicht betroffen. Lebensräume von Arten einschlägiger Artenschutzabkommen (Anhang IV FFH-Richtlinie) kommen im Plangebiet und dessen relevanter Umgebung nicht vor. Biotope, die für ihre Entwicklung mehr als 25 Jahre benötigen oder nach § 26 SächsNatSchG flächenhaft geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder -objekte des naturschutzrechts sind nicht betroffen. Es werden also keine Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung beeinträchtigt, gestört oder zerstört.

Eine Verschlechterung der Lärmsituation in Bezug auf die Tierwelt sollte sich in Folge der Planung aufgrund der bestehenden Vorlast (Lage zwischen Bahnstrecke und bestehender Bebauung) nicht ergeben. Ebenso ist keine erhebliche Zunahme der Lichtbelastung zu erwarten.

Da die Fläche zwischen Bahndamm und Bestandsbebauung gelegen ist und im Vorplanungszustand bereits baulich genutzt wird, ist in Folge der festgesetzten Planung keine Zerschneidung faunistischer Verbindungswege zu besorgen.

Mit § 13a BauGB findet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anwendung. Ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht notwendig. Allerdings findet die Baumschutzsatzung der Stadt Böhlen Anwendung, so dass Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste stattfinden (vgl. Abschnitt 3.6).

Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

8.2.2 Fläche und Boden

Zwischen Bahndamm und Bestandsbebauung gelegen und bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich genutzt, sind in der Fläche des Plangebietes keine natürlich gewachsenen Böden zu erwarten. Stattdessen sind Technosole bzw. Anthroposole zu erwarten, die als hochgradig gestört und insgesamt eher als junge Ablagerung/Aufschüttung betrachtet werden.

Unterhalb dieser befindet sich aber Boden, der in Anlage 2 (Versickerungsgutachten) hinsichtlich seiner Eigenschaften näher beschrieben ist.

Nach § 1 BNatSchG sind „zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (...) insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“. Nach § 1 BBodSchG sind „die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen“, das heißt schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen zu treffen. Danach sollen „bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.

Es wird aufgrund der vorliegenden Situation insgesamt davon ausgegangen, dass die natürlichen Bodenfunktionen am Standort nicht in besonderem Maße ausgeprägt sind. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist aufgrund der langen Vornutzung und Bodendegradation nicht abschätzbar, spielt aber weder im Sinne der aktuellen, noch der geplanten Nutzung eine wesentliche Rolle. Böden mit besonderen Standorteigenschaften liegen nicht vor.

Wie aus Anlage 2 ersichtlich wird, ist der Boden im oberen Bereich nicht sehr durchlässig. Zudem ist der Boden im Vorplanungsstand bereits in wesentlichen Teilen versiegelt und verdichtet. Dass der Boden also beispielsweise aufgrund eines hohen Wasserspeichervermögens eine besondere Bedeutung als Bestandteil des Wasserkreislaufs hätte, ist nicht erkennbar.

Aufgrund anthropogener Einträge (Bauschutt etc.) ist zwar eine gewisse Pufferkapazität hinsichtlich saurer Einträge möglich, insgesamt sollte aber keine besondere Filter- und Pufferkapazität zu tragen kommen. Eine besondere Bedeutung als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen liegt nicht vor.

Hinsichtlich seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte lässt sich für den anthroposol-geprägten Boden im Plangebiet festhalten, dass keine seltenen Böden (Anteil ≤ 1 ‰ im Naturraum) vorkommen und kein naturnaher Boden vorliegt. Eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung kann sich aus dem potentiellen Vorkommen archäologisch und kulturdenkmalfachlich relevanter Bodeneinschlüsse ergeben. § 20 SächsDSchG gilt. Ein erhaltenswerter Boden selbst ist nicht betroffen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind „Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“ Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Planung dient der maßvollen Nachverdichtung am Siedlungsrand der Kernstadt Böhlen. Die Fläche ist von Bebauung und Infrastrukturanlagen umgeben und bereits im Vorplanungszustand baulich genutzt, versiegelt und verdichtet. In diesem Sinne wird § 13a BauGB angewandt und in diesem Sinne wird die Wahl der in Anspruch genommenen Fläche auch als flächensparend betrachtet. Dem vorhandenen Bedarf (vgl. Abschnitt 4.1) nach zusätzlichen Wohnbaugebieten muss zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung mit der Festsetzung des neuen Baugebietes begegnet werden. Hierzu drängt sich der vorgenutzte Standort gegenüber Alternativen (vgl. Abschnitt 4.3) auf. Landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Bodenversiegelung nimmt tatsächlich durch die Herstellung des Wohngebietes nicht in bedeutsamen Maße zu und ist mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auf das vom Gesetzgeber vorabgewogene Orientierungsmaß begrenzt.

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Dies ist im nachgeordneten Verfahren zu beachten und soll an dieser Stelle der Hinweisfunktion halber erwähnt sein.

Stoffliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Versickerung, Begrünung des Plangebietes und wasserdurchlässigen Teilflächen sollte mit Herstellung des Wohngebietes insgesamt keine wesentliche Veränderung des Bodenwasserregimes gegenüber dem Vorplanungszustand eintreten.

Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.

8.2.3 Wasser

Nach § 70 SächsWG sind Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Nach § 55 ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (Abs. 1). Es soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (Abs. 2). Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen (Abs. 3).

Bei sachgemäßem Umgang im Betrieb und mit der zu erwartenden stofflichen Belastung eines Wohngebietes ist keine physische oder chemische Gefährdung von Menschen oder Umwelt infolge des Umgangs mit anfallenden Abwässern zu besorgen. Die Versickerung vor Ort ist möglich (vgl. Anlage 2) und wird angestrebt, was dem Versickerungsgebot entspricht und zum Erhalt von der Infiltration von Niederschlagswasser in den Boden sowie der Grundwasserneubildung beiträgt. Tatsächlich kann mit der angestrebten Versickerung und Begrünung sowie den festgesetzten wasserdurchlässigen Flächen angenommen werden, dass sich die Situation hinsichtlich des Wasserhaushalts im Plangebiet gegenüber dem Vorplanungszustand, insbesondere im Bereich des Garagenhofs, verbessert, da der oberflächliche Gebietsabfluss voraussichtlich verringert wird.

Gebiete mit Schutzstatus im Sinne des Wasserrechtes oder Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.2.4 Luft, Klima

Nach dem Planungsleitsatz „Klimaschutz und Klimaanpassung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sollen Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, (...) fördern“. Nach § 1a Abs. 5 BauGB („Klimaschutzklausel“) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Dachbegründungen sowie Blockheizkraftwerken ist zulässig, wenn auch nicht explizit festgesetzt. Die Entscheidung hierüber soll im Einzelfall für jedes Vorhaben nach den dann aktuellen gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Bei Bauvorhaben ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Nach den jeweiligen Rahmenbedingungen können so beim Betrieb der Gebäude Emissionen vermieden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB) sowie erneuerbare Energien genutzt und Energie effizient genutzt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) werden.

Im Vorplanungszustand wird das Plangebiet einer Mischung aus Gartenstadt Klimatop und Stadtrand-Klimatop zugeordnet (vgl. Abschnitt 2.3). Diese Zuordnung entspricht auch dem Planzustand. Die Versiegelung wird gegenüber dem Vorplanungszustand hinsichtlich der Wärmeentwicklung nicht wesentlich zunehmen. Auch mit der Planung bleibt der Grünanteil (Gartennutzung) im Plangebiet erhalten. Der hitzefördernden Wirkung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von durchlässigen Belägen für Wege und Zufahrten entgegengewirkt. Verdunstungsfördernde, kühlende Dachbegrünungen sind zulässig. Mit der angedachten Vor-Ort-Versickerung wird Wasser im Plangebiet zurückgehalten, was mittelbar ebenfalls eine kühlende Wirkung auf das Wohngebiet hat.

Wesentliche Auswirkungen auf den Lufttransport in Bezug auf umgebende Wohngebiete oder die Stadt-Umland-Beziehung sind mit Inanspruchnahme der baulich vorgenenutzten Fläche nicht zu erwarten. Die Baumasse nimmt zu. Diese stellt zwar einen zusätzlichen Wärmespeicher dar, erreicht aber kein Maß, mit dem gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt würden.

Schadgase im Sinne eines lokalen Treibhauseffektes sind im Rahmen der geringfügigen Wohnnutzung am Siedlungsrand nicht zu erwarten. Schadgase im Sinne eines Ausstoßes von Treibhausgasen in die globale Atmosphäre aus dem Plangebiet sind insbesondere im Rahmen des Heizens der Gebäude zu erwarten. Tatsächlich würden diese aber in gleichem Maße entstehen, würde sich die Wohnbevölkerung an anderer Stelle ansiedeln. Mit der Standortwahl in sehr guter Anbindung an ÖPNV/SPNV handelt es sich um eine verkehrsreduzierende Bauleitplanung, da wichtige Ziele wie Arbeitsplatz oder Erholungsnutzungen mit dem öffentlichen Verkehrswesen oder sogar Rad gut erreichbar sind.

Im Sinne der Anpassung an den Klimawandel bietet das künftige Baugebiet einen locker bebauten und gut durchlüfteten Stadtraum, der insbesondere im Zusammenhang mit der Gartennutzung und der guten Erreichbarkeit grüner Infrastruktur, auch während zukünftiger Belastungssituationen (insbesondere Hitze) geeignet ist, um gesunde Wohnverhältnisse, auch für jüngste und älteste Bevölkerungsgruppen, zu wahren.

Mit der Nutzung des Wohngebietes geht ein gewisser KFZ-Verkehrsstrom einher, der im Rahmen des Umfangs der angedachten Nutzung im Verhältnis zum bestehenden KFZ-Verkehr aber nur als geringfügige Zunahme betrachtet wird.

Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

8.2.5 Landschaft

Nach § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft (...) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen“. Dies betrifft insbesondere auch „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Dabei sind insbesondere die „landschaftlichen Strukturen zu schützen“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind „zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft“ insbesondere

- „Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit Kultur-, Bau- und Baudenkmalern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ und

- „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

Das Plangebiet ordnet sich in einen Landschaftsbildraum ein, der dem Stadtgebiet der Kernstadt Böhlen zuzuordnen ist. Landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente fehlen bereits im Vorplanungszustand. Der Garagenhof und bestehenden Gärten bieten keine eigenständigen kulturprägenden Vegetationsformen oder kulturlandschaftsprägende Nutzungen. Historische Kulturlandschaften und historische Nutzungsformen sind nicht vorhanden. Auch kulturhistorisch bedeutsame Siedlung und Bauformen fehlen. Besondere Sichtbeziehungen auf das oder von dem Areal zwischen vorhandener Bebauung und Bahninfrastruktur bestehen nicht. In Bezug auf das Landschaftsbild relevante Schutzgebietsausweisungen, regionalplanerische Festlegungen oder sonstige Planungskategorien spielen für das Plangebiet keine Rolle. Das Plangebiet hat keine besondere Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die landschaftsgebundene Erholung und ist in diesem Sinne auch nicht von Lärm- und Emissionsarmut geprägt. Bezogen auf seinen ästhetischen Wert und seine Eignung als Erholungsraum ist das Plangebiet also im Vorplanungszustand nur von geringem Wert. Auch bestehende Gartennutzungen sind „eingeklemmt“ zwischen Garagenhof und Bahndamm diesbezüglich nicht von besonderem Wert.

Ausgehend von diesem Zustand löst die Herstellung eines Wohngebietes keinen Verarmungseffekt aus, da keine charakteristischen Landschaftselemente entnommen werden. Auch aus diesem Grund sollte kein Verfremdungseffekt auftreten, da Sichtbeziehungen und identifikationsfördernde Elemente fehlen. Ein Normierungs- und Nivellierungseffekt tritt ebenso nicht auf. Das Wohngebiet fügt sich an ein bestehendes Wohngebiet größerer Baumasse an. Selbst bei Ausnutzung der zulässigen Gesamthöhen wird keine wahrnehmbare Fernwirkung ausgelöst.

Im Sinne des Ortsbildes als Teil der städtebaulichen Ordnung wurden Festsetzungen zur Durchgründung und Dachform innerhalb des Baugebietes getroffen.

Unzerschnittene, großflächige Lebensräume sind nicht betroffen.

Die Landschaft ist im Zusammenhang mit dem Plangebiet im Vorplanungszustand von keiner besonderen Eigenart und Schönheit geprägt. Sie bietet keinen besonderen Eigenwert, in dem Sinne, dass sie Elemente als Ausdruck der Vielfalt der Landschaft enthielte. In den Charakter der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes wird mit der Plandurchführung kaum eingegriffen.

Infolge der Planung **sind keine erheblichen Auswirkungen** das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

8.2.6 Erhaltungsziele der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2.7 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

In § 1 Abs. 6 BauGB werden auch Belange mit Gesundheitsbezug aufgelistet, von denen insbesondere die Berücksichtigung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (Nr. 1) für die Entwicklung des Wohngebietes relevant ist. Nach § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“) sind sich gegenseitig ausschließende Nutzungen

räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. BBodSchV Anhang 2 legt Prüfwerte für bereits bestehende Bodenbelastungen fest.

Relevante stoffliche Belastungen, insbesondere Bodenbelastungen, sind aktuell nicht bekannt.

Aktuell gehen vom Plangebiet keine erheblichen Lichtwirkungen aus. Die Lichtwirkungen des geplanten Wohngebietes werden sich der Lichtwirkung der angrenzenden Innenbereichsflächen wesentlich unterordnen.

Aktuell gehen vom Plangebiet keine erheblichen Lärmwirkungen aus. Die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschwirkungen werden sich aber ebenso den vorhandenen der Umgebung unterordnen. Hauptlärmquelle der Umgebung ist die im Westen verlaufende Bahnstrecke bzw. der auf ihr rollende Bahnverkehr. Es wird aber eingeschätzt, dass unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz gesunde Wohnverhältnisse möglich sind und keine gesundheitliche Gefahr für eine potentielle Wohnbevölkerung besteht (vgl. Abschnitt 2.6). Eine Anordnung im Einwirkungsbereich der Bahnanlage ist daher städtebaulich vertretbar und unter Beachtung der Standortalternativen (Abschnitt 4.3) geboten.

Konflikte im Zusammenhang mit erheblichen Geruchsbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Sicht auf mögliche Katastrophenfälle werden keine Gefahren erkannt. Der Standort unterliegt keiner Hochwassergefährdung.

Nach Herstellung des Wohngebietes sind für die Bewohnerschaft siedlungsnahe Freiräume in Form städtischer Grünanlagen (z.B. Ernst-Thälmann-Park) oder des umgebenden Offenlandes aber auch Waldes fußläufig leicht erreichbar, ebenso wie ausgewiesene Freizeiteinrichtungen (z. B. Jugendclub).

In der Umgebung der Kernstadt Böhlen und des Stadtgebietes befinden sich mehrere Bereiche mit ausgewiesener Erholungsnutzung (z.B. im Bereich Neukieritzsch), die in kurzer Distanz erreichbar sind.

Es wird eingeschätzt, dass die herzustellende Siedlungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches, auch in der Wechselwirkung von Klimawandel und menschlicher Gesundheit, geeignet ist, gesunde Wohnverhältnisse zu bieten.

Durch das Planvorhaben werden keine Konflikte in Bezug auf das Schutzgut der menschlichen Gesundheit ausgelöst. Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter der menschlichen Gesundheit, auch in Bezug auf die Bevölkerung insgesamt, zu erwarten.

8.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit der Planung werden keine Kulturgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung beeinträchtigt. Es gehen Garagenstellplätze verloren. Als wichtige planungsrelevante Sachgüter sind aber insbesondere keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Dies konnte durch die Wahl des Standortes vermieden werden.

Infolge der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Besondere Emissionen werden aus der Wohngebietsnutzung nicht hervorgehen. Wie in Abschnitt 7 dargestellt, geht die Stadt Böhlen von der gesicherten Erschließung des Plangebietes bei Nutzung aus. In diesem Zusammenhang auch in Bezug auf Abfall und Abwasser. Die Bebauungsplanung stellt dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten sicher. Ein weiterer sachgerechter Umgang ergibt sich aus der Praxis der Nutzung des Baugebietes.

8.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung etc. wurden nicht verbindlich festgesetzt, sind aber zulässig. Eine Nutzung soll den jeweiligen aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit jedem Einzelvorhaben unterworfen werden.

8.2.11 Sonstige Umweltauswirkungen

- **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:** Ein eigenständiger Landschaftsplan liegt nicht vor. Weitere in diesem Sinne relevante Pläne sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht bekannt.
- **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:** Das Plangebiet befindet sich nicht in einem solchen Gebiet.
- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind:** Hinweise auf derartige potentielle Unfälle und Katastrophen bestehen nicht.

Anlage 1

Gehölzlisten des Landratsamtes des Landkreises Leipzig

Stand:

- Nr. 1** Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen Sträuchern
– vom Februar 2009
- Nr. 2** In der Region nicht bodenständige Arten
– vom Februar 2009
- Nr. 3** Im Kreisgebiet und zumeist in auch in Europa nicht einheimische Ziergehölze
– vom Juni 2011

Autorenschaft:

Landratsamt Leipzig

Umweltamt

Karl-Marx-Straße 22, Haus 1

04668 Grimma

Anlage 2

Versickerungsgutachten

nach DWA A 138 (2005) und Anforderungsprofil Wasserwerke Leipzig (2018)

(Baugrundgutachten zur Bewertung der Versickerungseignung)

Stand:

20.01.2021

Autorenschaft:

Erdbaulabor Leipzig GmbH

Magdeborner Straße 9

04416 Markkleeberg

Anlage 3

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan „Wohngebiet an der Ernst-Thälmann-Straße“

Stand:

März 2022

Autorenschaft:

Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz

Untere Aktienstraße 12

09111 Chemnitz

Anlage 4

Erschließungsplanung

Bauentwurf – Erschließung Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße in 04564 Böhlen

bestehend aus:

- Lageplan Straßenbau (2 Blätter)
- Deckhöhenplan (2 Blätter)
- Koordinierter Leitungsplan (2 Blätter)
- Regelquerschnitt A – A (1 Blatt)
- Längsschnitte Schmutzwasser-Kanal (1 Blatt)
- Längsschnitte Regenwasser-Kanal (1 Blatt)
- Längsschnitte Trinkwasser-Leitung (1 Blatt)
- Gradiente – Planstraße (1 Blatt)
- Lageplan-Schleppkurvennachweis (2 Blätter)
- Markierungs- und Beschilderungsplan (2 Blätter)

Stand:

02-2021

Autorenschaft:

Ingenieurbüro Zimmermann

Karl-Liebknecht-Straße 15

04808 Wurzen

Anlage 5

Vorliegende Stellungnahmen zur Erschließungsplanung

Stellungnahmen:

- Abwasserzweckverband „Espenhain“, vom 23.10.2020
- Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land, vom 29.10.2020
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, vom 22.10.2020