

# **BEGRÜNDUNG**

zur

**2. Änderung**

**Bebauungsplan „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen**

Satzung  
vom  
21.10.2022

## Inhalt

TEIL A: GRUNDLAGEN.....	3
1. Planungsanlass, Ziele .....	3
1.1 Allgemeines .....	3
1.2 Verfahrensdurchführung.....	3
2. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	4
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.2 Naturräumliche Verhältnisse - Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	5
2.3 Topographie .....	6
2.4 Baugrund.....	7
2.5 Altlasten.....	7
3. Übergeordnete Planungen.....	7
3.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan .....	8
3.3 Städtebauliche Ziele.....	9
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
1.1 Vorhandene Bebauung.....	12
1.2 Art der baulichen Nutzung .....	12
1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.4 Immissionsschutz.....	12
1.5 Lichtemissionen .....	13
1.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
1.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG .....	14
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
3. Verkehrsflächen .....	15
4. Stellplätze .....	15
5. Garagen.....	15
6. Grünflächen, Pflanzgebote .....	15
7. Werbeanlagen.....	15
8. Flächenbilanz.....	16
9. Erschließung.....	16
9.1 Medienseitige Erschließung.....	16
9.2 Verkehrliche Erschließung .....	16
9.3 Abfallwirtschaft / Bodenrecht / Archäologie.....	17
9.4 Hinweise zu Strahlenschutz, Geodaten und Hydrogeologie .....	17

## **TEIL A: GRUNDLAGEN**

---

### **1. Planungsanlass, Ziele**

#### **1.1 Allgemeines**

Der am Standort Röthaer Straße angesiedelte Discounter LIDL beabsichtigt den bestehenden Markt auf ein modernes Angebotskonzept umzustellen. Im Zuge dessen soll eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und soll auf 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Im bisherigen MI 1 befindet sich weiterhin ein Getränkemarkt. Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen von 2018 mit Beschluss Nr. 43/212/2018 am 25.01.2018 vom Stadtrat der Stadt Böhlen beschlossen).

Eine Anpassung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> die Grenze zur Grossflächigkeit überschritten wird.

Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss der Teilbereich MI 1 (Flurstücke 148/7 und 148/9) in ein Sondergebiet gewandelt werden.

#### **1.2 Verfahrensdurchführung**

Mit Beschluss-Nummer 61/344/03 vom 25.09.2003 hat die Stadt Böhlen, Landkreis Leipziger Land, beschlossen, das Gebiet "Pohlersfeld", welches mit dem Bebauungsplan "Pohlersfeld" belegt war, in seiner Satzung zu ändern.

Begründet wurde die Änderung wie folgt:

1. Änderung der Reihenhausbebauung in eine Einzelhausbebauung
2. Einordnung eines Discounters in das Wohngebiet und die damit einhergehende Änderung als Mischgebiet in einem Teilbereich
3. Herausnahme des Flurstückes 145 a; 153/6 (ehemals Teilstück von 153/3) der Gemarkung Böhlen
4. Einbeziehung des Flurstückes 148/2 der Gemarkung Böhlen
5. Änderung der Erschließungsanlage Lärmschutzwall
6. Neuordnung der Verkehrserschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen, genehmigt am 13.06.2006 und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Böhlen (Ausgabe Nr. 9 vom 23.06.2006), entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet wird im Nord-Osten durch die Röthaer Straße, im Süd-Osten durch eine Eisenbahnlinie, im Westen durch den Garagenhof an der Wielandstraße und im Nord Westen durch ein bestehendes Autohaus begrenzt. Mit Fortführung des Planungskonzeptes wurde in Abstimmung mit der Stadt Böhlen das Flurstück 154/65 der Gemarkung Böhlen herausgenommen. Im Gegenzug wurde ein Teilstück der Röthaer Straße, Flurstück 310/11 der Gemarkung Böhlen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wurde erforderlich, um die Belange der Stadt und die des Investors in Einklang zu bringen, da von der Röthaer Straße aus der Linksabbiegeverkehr auf das Flurstück des Discounters ermöglicht werden soll. Die Umsetzung zur baulichen Veränderung ist optional und abhängig von der zukünftigen Verkehrsentwicklung an der Röthaer Straße. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flurstücksflächen, ausgenommen die Flurstücke 310/10, 310/11 und 310/14, werden durch den Investor käuflich erworben und vermarktet. Die Flurstücke 153/7; 148/1; 148; 147 a; 152 b; 152a; 150a werden zur Zeit nicht genutzt und waren ursprünglich Ackerland.

Die Stadt Böhlen, Landkreis Leipziger Land, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pohlersfeld" in der Fassung vom 10.04.2007 als Satzung beschlossen. Die Änderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt 06/2007 am 04.05.2007 in Kraft getreten.

Die Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt ca. 3,2 ha.

Der Bebauungsplan wurde im Geltungsbereich umgesetzt.

Der LIDL Lebensmittelmarkt ist im bisherigen MI 1 angesiedelt. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Marktes ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich notwendig.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden 46 Träger Öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt. Von 28 Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Hinweise und Bedenken ein.

Die Anregungen und Bedenken wurden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und in den Entwurf eingearbeitet. Folgende Unterlagen werden mit dem Entwurf Anlagen zur Begründung:

- Umweltbericht 2. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld, G.U.B. Ingenieur AG, Hauptniederlassung Zwickau, Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau vom 21.01.2022
- Schallimmissionsprognose für den geplanten Umbau und die Erweiterung eines LIDL-Einkaufsmarktes einschließlich eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Fachbereich Akustik und Schallschutz, Burgstädter Straße 20, 09232 Hartmannsdorf vom 20.07.2021
- Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30C“ BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig vom 21.01.2022

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld vom 28.01.2022 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 31.03.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung durchgeführt wird.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 06/2022 vom 13.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte im Zeitraum vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 im Rathaus der Stadt Böhlen.

Mit Schreiben vom 18.05.2022 wurden die Träger Öffentlicher Belange beteiligt.

Von 30 Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Hinweise und Bedenken ein.

Die Anregungen und Bedenken wurden ausgewertet und in der Stadtratssitzung am 29.09.2022 abgewogen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über das Abwägungsergebnis informiert.

Die im Ergebnis der Abwägung erforderlichen Änderungen am Planentwurf wurden vorgenommen und in die Satzung eingearbeitet.

## **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Eigentumsverhältnisse**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine ca. 6.890 m<sup>2</sup> große Teilfläche bisher MI 1 im Geltungsbereich des B-Planes. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der Röthaer Straße
- im Osten von Gebiet MI 2

- im Süden vom MI 3
- im Westen von der Erschließungsstraße Pohlersfeld und den angrenzenden WA

Das Änderungsgebiet betrifft die Flurstücke 148/7 und 14879 der Gemarkung Böhlen. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

## 2.2 Naturräumliche Verhältnisse - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 21.01.22 werden die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt beschrieben.

*Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit des angesiedelten Discounters LIDL an der Röthaer Straße in Böhlen durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8.*

*Mit der Realisierung des sonstiges Sondergebiet Einzelhandel sind bezogen auf die Schutzgüter baubedingt überwiegend geringe bis mittlere Eingriffe verbunden. Dem stehen geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet überwiegend mittlere Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar.*

*Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer geringen Stufe zugeordnet.*

*Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau als gering zu bewerten. Für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärmes und Erholung voraussichtlich geringe Auswirkungen, für das Schutzgut Klima/ Luft mittlere Auswirkungen.*

*Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleiben durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen letztlich mittlere Auswirkungen.*

*Für das Grund- und Oberflächenwasser sind nach Umsetzung der internen Minimierungsmaßnahmen geringe Auswirkungen zu erwarten.*

*Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.*

*Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Eingrünungsmaßnahmen auf internen Kompensationsflächen.*

Die nachfolgende Tabelle fasst die beschriebenen Untersuchungsergebnisse zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch	mittel	gering	mittel	geringe Auswirkungen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Fläche	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Boden/ Geologie	mittel	mittel	gering	mittlere Auswirkungen
Wasser	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Klima/ Luft	mittel	gering-mittel	gering- mittel	mittlere Auswirkungen
Landschaftsbild	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen

*(Umweltbericht Seite 41 f.)*

Im Änderungsbereich des umgesetzten Bebauungsplanes befinden sich der vorhandene Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt mit den Gebäuden und den Außenanlagen, bestehend aus Kunden-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie begrünte Außenanlagen.

Die Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt worden. Bodendecker befinden sich innerhalb der Grünflächen zwischen den Stellplätzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für den Änderungsbereich auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden mit dem Umweltbericht neu betrachtet und bewertet. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Entwurfs.

### **2.3 Topographie**

Das Plangebiet ist relativ eben mit einer Höhe von ca. 130,00 m im Höhensystem DHHN2016.

## **2.4 Baugrund**

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld vom 10.04.2007 wurde ein Baugrundgutachten beauftragt.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird von Gesteinen der Leipziger Folge des Venedium gebildet. Es handelt sich dabei vornehmlich um feinkörnige Grauwacken mit untergeordneten Pelitlagen sowie um Grauwacken mit geringmächtigen Metabasiten (Diabase). Der Festgesteinsuntergrund wird von über 60 m mächtigen tertiären Sedimenten überlagert, welche sowohl schluffig als auch sandig ausgebildet sind und Braunkohleflöze enthalten können. Die im vorliegenden Fall baugrundrelevanten quartären Bildungen stehen oberflächlich unter Bodenbildungen und anthropogenen Auffüllungen als Geschiebelehme und Geschiebemergel an. [3] bis [5] Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geo- technische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen. Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [6]. ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserwiederanstiegsgebiet umliegender ehemaliger und aktiver Braunkohletagebaue. Die Grundwasserdynamik innerhalb der Lockergesteine ist infolgedessen gegenüber den vorbergbaulichen (natürlichen) Verhältnissen gestört, nähert sich aktuell aber wieder einem weitgehend stationären Zustand an bzw. hat diesen bereits erreicht. Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grund wässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich. Sofern zu errichtende Bauteile aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

## **2.5 Altlasten**

Altlasten im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung**

Grundlage für die Beurteilung der geplanten Entwicklung des Plangebietes ist der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 vom 14. August 2013 (LEP 2013) ((SächsGVBl. S. 582) sowie der Regionalplan Leipzig-West Sachsen, am 11.12.2020 als Satzung beschlossen, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht und am 2. August 2021 vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Nach dem Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig, soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen erlaubt werden.

In der Begründung des LEP wird ausgeführt, das „Integrationsgebot dient dem Schutz der Innenstädte. [...]. Zudem trägt das Integrationsgebot aber auch dem Umstand Rechnung, dass die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.

*Der Projektstandort ist als städtebaulich integriert einzuschätzen. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Die Integration des Lidl-Marktes ist unzweifelhaft, unmittelbar nordöstlich schließt an den Projektstandort Wohnbebauung an, auch westlich und südwestlich des Marktes sind Wohngebäude vorhanden. In den letzten Jahren sind sogar neue Wohnbauten, unmittelbar angrenzend zum Standort (Einfamilienhäuser), hinzugekommen. Damit übernimmt der Lidl auch eigenständige wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet, welches auch den Ortsteil Gaulis einschließt. Wie bereits ausgeführt, ist nach Wegfall der Nahversorgungslage in Böhlen der Ergänzungsstandort, gemeinsam mit dem zentralen Versorgungsbereich maßgeblicher Träger einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung in Böhlen. Diese Funktion kann der zentrale Versorgungsbereich allein nicht absichern, sie ist erst im „Wechselspiel“ beider Standorte gewährleistet. Damit sind gewichtige Anhaltspunkte für eine atypische städtebauliche Situation in Böhlen gegeben. Das Planvorhaben ist auf diese Versorgungsfunktionen abgestimmt. Es entspricht in diesem Kontext einer atypischen städtebaulichen Situation in Böhlen. Das Angebotskonzept des Marktes konzentriert sich mit mehr als 90% der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente.*

(Auswirkungsanalyse vom 21.01.2022 Seite 43)

Nach dem Ziel Z 6.1.1 sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden ... vorzuhalten. Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.

Im Ziel Z 2.2.1.5 wird auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung orientiert.

Mit der angestrebten Entwicklung des Plangebietes wird durch die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in den bestehenden gewachsenen Strukturen den Grundsätzen und Zielen entsprochen, weil damit bestehende Baugebiete genutzt und innerstädtische Gebiete erhalten und entwickelt werden.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen, genehmigt am 13.06.2006 und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Böhlen (Ausgabe Nr. 9 vom 23.06.2006), entwickelt. Es liegt im Interesse der Stadt, im Bereich des Bebauungsplanes einen Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgerfunktion (Lebensmitteldiscounter) und ergänzende Gewerbebetriebe zu integrieren.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird der bereits bestehende Ergänzungsstandort Röthaer Straße mit seiner geplanten Entwicklung begründet und skizziert. In die Standortstruktur der Stadt Böhlen wird zukünftig dieser Ergänzungsstandort mit definierter Funktionszuweisung eingebunden.

Darüber hinaus wird mit der Auswirkungsanalyse nachgewiesen, dass dieses Erweiterungsvorhaben im Kontext mit der funktionalen Einordnung der Einzelhandelsstandorte in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Böhlen städtebaulich verträglich ist und bei dessen Realisierung keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten sind.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche am Ergänzungsstandort auf maximal 1000 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter und maximal 500 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Für den Bereich dieser Märkte muss deshalb der Bebauungsplan geändert werden.

Die Änderungsnotwendigkeit begründet sich mit der für das Folgejahr geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.

Die grundlegenden Ziele des Flächennutzungsplanes der Stadt Böhlen, genehmigt am 13.06.2006 und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Böhlen (Ausgabe Nr. 9 vom 23.06.2006) für das Gebiet werden mit der Änderung nicht berührt.

### 3.3 Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Böhlen wird durch die natürliche Begrenzung im Osten durch den Fluss Pleiße, im Süden, Westen und Norden durch Industrieanlagen und Verkehrseinrichtungen (Eisenbahn) eingegrenzt. Mit der Bebauung des Standortes "Pohlersfeld" wurde der Innenbereich des Ortes ausgebaut und effektiver genutzt.

Die Stadt verfolgte mit der Ausweisung von Mischgebieten das Ziel, weitere gewerbliche Ansiedlungen am Standort zu ermöglichen.

Um den Standort mit der Modernisierung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes langfristig zu sichern ist eine baurechtliche Sicherung des Standortes durch den Ausweis des Sonstigen Sondergebietes notwendig.

#### **Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 (EHZK 2018) zur B-Plan Änderung und Ergebnisse der Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30C (vom 21.01.2022)**

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2018 (Beschluss Nr. 43/212/2018 am 25.01.2018) macht zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im B-Plan-Gebiet folgende Aussagen:

*Es ist Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, inwiefern sich das Planvorhaben in die städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt. Hierbei werden insbesondere die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untersucht. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren gemäß dem Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen 2013 zulässig (Ziel 2.3.2.2) soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Nach umfassender Analyse der städtischen Gegebenheiten und in Absprache mit verantwortlichen Vertretern der Stadt Böhlen ist festzustellen, dass im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Fläche für die Ansiedlung eines weiteren Marktes dieser Größenordnung vorhanden ist. Bau- und Eigentümerstruktur der Innenstadt lassen auch perspektivisch keine Veränderungen der Flächensituation erwarten. Die ausgewiesene Potenzialfläche ist nur für kleinere Konzepte geeignet. Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens und im Kontext dazu, die funktionale Einordnung des Standortes Röthaer Straße in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Böhlen zu prüfen. Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob sie umfassend die angestrebten örtlichen Versorgungsfunktionen wahrnehmen kann und durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigen oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährden werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die*

*für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Für die Beurteilung des Planvorhabens ist folglich nicht nur die Fragestellung städtebaulicher Auswirkungen, sondern ebenso ein städtebaulich geordnetes Einfügen in die Zentren- und Standortstrukturen der Stadt Böhlen von maßgeblicher Bedeutung. Die „Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände“, einschließlich der Standorteignung, ist hierfür eine zwingende Notwendigkeit. Das Ergebnis der Prüfung der Standorteignung wird im Abschnitt 5.3.3 (Einbindung Ergänzungsstandorte) dargelegt.*

*Da es sich um eine bestandssichernde Maßnahme des Lebensmitteldiscounters handelt, wird die Umsatzleistung durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht adäquat zur Verkaufsfläche ansteigen. Dafür sprechen folgende Indikatoren, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:*

*Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird die geplante Erweiterungsmaßnahme nur zu einem geringeren Anteil der Ausweitung des Sortimentsangebotes führen. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.*

*Der LIDL-Markt ist im Stadtgebiet etabliert, er erschließt bereits gegenwärtig Nachfragesegmente des täglichen Bedarfs innerhalb seines Einzugsgebietes. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden sich die Einkaufsorientierungen bei einer Erweiterung und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher nicht wesentlich verändern. Mit dieser Größendimensionierung ist insgesamt eine leistungsfähige Wettbewerbsstellung in Böhlen zu erwarten, ohne dass eine dominante Marktstellung im Stadtgebiet erzeugt wird. (Seite 25 ff EHZK 2018)*

Ergänzend zu den Aussagen des EHZK werden mit der Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30 c (vom 21.01.2022) die seit 2018 veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigt. Mit der Analyse werden Nachweise zur Beachtung von Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot erbracht. Die Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Böhlen, Röthaer Straße 30c, von gegenwärtig rd. 760 m<sup>2</sup> auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine städtebaulich und raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren: Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl-Marktes zielt nicht auf eine wesentliche Ausweitung des Sortimentsangebotes, vielmehr erfolgt eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte. es sollen die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Die Ausrichtung des Angebotskonzeptes bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente.*

*Durch das Erweiterungsvorhaben ergeben sich keine grundlegenden Änderungen in der Kundenbindung und Versorgungsfunktion des Projektstandortes. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes umfasst die Stadt Böhlen und angrenzende Teile des Stadtgebiets Rötha, die in den Verflechtungsbereich des grundzentralen Verbunds Böhlen/Zwenkau zugehörig ist. Mit einer zu erwartenden Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von 23% und unter Einbeziehung des erweiterten Einzugsgebietes von insgesamt 17% ist für das Vorhaben keine dominante Marktstellung abzuleiten.*

*Der Standort Röthaer Straße 30 nimmt ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ grundzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 240 m<sup>2</sup> wird der Standort keine dominierende Marktposition gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich einnehmen.*

*Das Planvorhaben trägt zu einer qualitativen Verbesserung und Sicherung der Grundversorgungsfunktionen in Böhlen bei. Seit der Schließung der Nahversorgungslage „Am Ring“ sind die Innenstadt und der Ergänzungsstandort die Hauptträger der Nahversorgungsstruktur in Böhlen, daraus ist eine besondere -atypische - städtebauliche Versorgungssituation für Böhlen abzuleiten.*

*Das Planvorhaben trägt partiell zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und somit zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet bei. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Regionalplan Leipzig-West Sachsen feststellt, dass im*

*Verdichtungsraum mit begrenzt ausgeprägten Verflechtungsräumen der Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit entsprechender Angebote in den Grundzentren eine besondere Bedeutung zukommt.*

*Der Projektstandort ist städtebaulich integriert und übernimmt eigenständige, verbrauchernahe Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet. Insgesamt ist dem Standort eine gute Erreichbarkeit zu konstatieren, dies gilt insbesondere auch für die Böhlener Ortsteile.*

*Die Umsatzerwartung der Erweiterungsmaßnahme führt zu begrenzten Umverteilungseffekten an den einzelnen Wettbewerbsstandorten, ohne städtebauliche Relevanz für zentrale Versorgungsbereiche und wohnungsnaher Versorgung.*

*Das Erweiterungsvorhaben ist kompatibel mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Zum einen ist es in die Zentren- und Standortstruktur von Böhlen eingebunden. Zum anderen trägt es maßgeblich zur Qualifizierung und Sicherung grundzentraler Versorgungsfunktionen bei.*

*Die Kompatibilität mit Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen ist in Anbetracht der städtebaulichen Struktur und ihren Anforderungen an eine verbrauchernahe Grundversorgung gegeben. Das zu prüfende Vorhaben ordnet sich in die örtliche Handelsstruktur ein und trägt zu einer qualifizierten Grundversorgung in Böhlen bei. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.*

(Auswirkungsanalyse vom 21.01.2022 Seite 45)

Das Planvorhaben führt zu keiner wesentlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes. Folglich umfasst das Kerneinzugsgebiet ausschließlich das Stadtgebiet von Böhlen. Das erweiterte Einzugsgebiet erstreckt sich auf das östlich angrenzende Rötha (gehört zum grundzentralen Verflechtungsbereich), beschränkt sich jedoch auf die westlich gelegene Kernstadt, da Barrierewirkungen und Erreichbarkeit einer weiteren Ausdehnung entgegenstehen.

Die Bevölkerung des Ortsteils Espenhain findet im Mittelzentrum Borna eine vielfältigere Angebotsstruktur vor, so dass die Einkaufsbeziehungen der dortigen Bevölkerung schwerpunktmäßig nach Borna bzw. durch die gute Erreichbarkeit nach Markkleeberg bzw. Leipzig ausgerichtet sind. In Zwenkau existiert ein vergleichbares Einzelhandelsangebot wie in Böhlen, zugleich liegen über 9 km Fahrweg zwischen den Städten, weshalb relevante Kundenbindungschancen in Zwenkau ausgeschlossen werden können.

Aktuell wird in dem abgegrenzten Einzugsgebiet eine Bindungsquote von rd. 61% erzielt. In der Gesamtsumme fließen etwa 11,0 Mio. Euro der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in den Sortimenten Food und Nonfood I aus dem Einzugsgebiet, vorrangig an Standorte der angrenzenden Mittelzentren Borna und Markkleeberg sowie aufgrund von Pendlerbeziehungen zum Oberzentrum Leipzig, ab. Für das Planvorhaben wird aus Rückgewinnung und Steigerung der Nachfragebindung ein Umsatzanteil von ca. 0,4 Mio. € in Ansatz gebracht. Dies sind 3,6% der abfließenden nahversorgungsrelevanten Nachfrage.

Die partielle Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen (0,4 Mio. Euro) wird aufgrund der Wettbewerbssituation bzw. der breiten Streuung der Umsatzherkunft nicht einem einzelnen Anbieter betreffen, sondern sich auf eine Vielzahl von Anbietern im regionalen Umfeld verteilen. Existenzielle Folgewirkungen für einzelne Anbieter sind somit auszuschließen. Das Planvorhaben wird demzufolge auch zu keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im angrenzenden Markkleeberg, Oberzentrum Leipzig bzw. auch im Mittelzentrum Borna führen.

Eine Beeinträchtigung der Stadt Markkleeberg ist auszuschließen, da hier ein vollumfängliches Angebot in Form von 2 SB-Warenhäusern (Globus, Marktkauf) sowie weiterer Discounter und Supermärkte ausgebildet ist; eine Kundenorientierung von lokalen Verbrauchern nach Böhlen ist nicht zu beobachten. Insbesondere im Fall des Lidl-Marktes ist zu konstatieren, dass in Markkleeberg eine betriebs- und angebotsgleiche Lidl-Filiale agiert; Kundenabflüsse nach Böhlen sind somit unrealistisch.

## **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

---

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Vorhandene Bebauung**

Das Plangebiet SO ist mit den bestehenden Gebäuden (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) und den zugehörigen Außenanlagen, Zufahrten und Parkflächen bebaut.

#### **1.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangebiet SO wird als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel nach § 11 BauNVO zweckgebunden für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit der Verkaufsflächen-Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes wurden die Hinweise des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen aus der Stellungnahme vom 27.06.22 beachtet. (BVerwG, Urteile vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und vom 24.03.2010 - 4 CN 3.09; Beschluss vom 06.08.2013 - 4 BN 24.13, Beschluss vom 09.02.2011 - 4 BN 43.10). Die Festsetzung der Verkaufsfläche erfolgt nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Stadt hat nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden kann. (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003). Die Festsetzung erfolgt deshalb mit einer Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche je Grundstück von 0,25 je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet SO wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zugelassen wird eine geringfügige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 45 BauNVO. Im auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits vollständig bebauten Plangebiet (Einkaufsmärkte, Stellplätze und Zufahrten) werden keine neuen Flächen versiegelt. Mit der Erweiterung des Einkaufsmarktes werden bisher als Zufahrt genutzte Flächen bebaut. Alle bereits vorhandenen Stellplätze, Zufahrten und Grünflächen werden nicht verändert.

#### **1.4 Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen wurde von der Fa. „goritzka akustik“ aus 04319 Leipzig am 17.05.2006 das Schallgutachten Nr. 2097E/06 /19/ sowie am 15.11.2006 die Ergänzung zum Schallgutachten Nr. 2097E/06 /19/ erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter den in den genannten Gutachten festgelegten Bedingungen eingehalten werden.

Um den Nachweis darüber zu erbringen, dass durch die derzeit geplante Erweiterung des Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. eines Getränkemarktes) am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten weiter eingehalten werden, ist für das Vorhaben eine detaillierte Schallimmissionsprognose zu erstellen, die Aussage trifft, ob und in welchem Maß vom geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind

und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, eine Belästigung der Nachbarschaft auszuschließen.

(Schallimmissionsprognose für den geplanten Umbau und die Erweiterung eines Lidl-Einkaufsmarktes einschließlich eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen –kurz Schallimmissionsprognose- Seite 1)

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose untersucht die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens zu ermitteln. Für diese Quellen werden die Geräuschemissionen bestimmt und durch eine detaillierte Prognose die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des Vorhabens ermittelt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel werden unter Anwendung der gültigen Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien des Immissionsschutzes einer Lärmbewertung unterzogen. Für Emissionssituationen, in denen mit erheblichen Belästigungen vom Planvorhaben in der Nachbarschaft zu rechnen ist, werden Maßnahmen des Schallschutzes vorgeschlagen.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Festsetzungen Punkt 2.2. Immissionsschutz wie folgt übernommen.

- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit ( 22.00 bis 06.00 Uhr ) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- An der vorhandene Innenrampe innerhalb der Lkw-Ladezone vor der Südfassade des Einkaufsmarktes muss im Rahmen der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes eine Torrandabdichtung installiert werden.
- Der Presscontainer darf einen Wert für den Schalleistungspegel von  $L_{w1t} = 79 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen.
- Im Zuge des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Lidl-Marktes dürfen ausschließlich Einkaufswagen mit Metallkorb mit Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile geräuschreduziert werden zum Einsatz kommen.

Für die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) werden anlagenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

## 1.5 Lichtemissionen

Bei schädlichen Lichtimmissionen oder Lichtverschmutzung unterscheidet man im Wesentlichen zwei Wirkungsbereiche: die Raumaufhellung und die Blendung. Künstliche Raumaufhellung durch Fremdlicht aus der Nachbarschaft kann dazu führen, dass bestimmte Wohnbereiche nur eingeschränkt genutzt werden können. Die Raumaufhellung wird durch die mittlere Beleuchtungsstärke  $E$  in Fensterebene beschrieben.

Erhebliche Belästigungen können auch durch zeitlich veränderliches (Blinklicht) oder intensiv farbiges Licht entstehen.

Die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 finden Anwendung zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf Menschen durch Licht emittierende Anlagen aller Art, soweit es sich dabei um Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG handelt. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG.

(Quelle: Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012)

Im Plangebiet wird an der derzeit bestehenden Beleuchtungssituation keine Änderung durchgeführt. Beleuchtet werde die Verkehrsflächen (Zufahrten und Parkplätze) sowie die Be- und Entladebereiche. Für diese Bereiche bestehen die zeitlichen Beschränkungen zum Lärmschutz.

Mit den Festsetzungen zu Lichtemissionen und Werbeanlagen werden schädliche Wirkungen von Lichtimmissionen auf Menschen verhindert.

## **1.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§23 (3) BauNVO) festgesetzt.

## **1.7 Verbindliche Solarfestsetzungen**

In Anbetracht des Klimawandels und dem Zwang zur Energieeinsparung werden auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Photovoltaikmodule zugelassen. Eine Festsetzung von Solarmindestflächen erfolgt nicht.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorhandenen festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten. Die Begrünung erfolgte ausschließlich als Buschwerk oder mit Bäumen einheimischer Herkunft.

Im Änderungsbereich vorhandene Flurgehölze oder Bäume sind weitestgehend zu erhalten. Muss Gehölzbestand aus bautechnischen Gründen entfernt werden, so ist vor Baubeginn eine Verpflanzbarkeit zu überprüfen. Werden Gehölze oder Bäume entfernt so sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

## **1.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG**

Kontrolle der vom Umbau betroffenen Bereiche auf gebäudebewohnende Tierarten

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei den Umbauarbeiten sind die betroffenen Bereiche vor dem Beginn der Arbeiten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender, besonders und streng geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten) durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen.

Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie die Abstimmung der weiteren Verfahrensweise in Abhängigkeit von dem vorliegenden Befund.

Eine fachlich geeignete Person, muss nachweislich in Form von Zertifikaten oder anderen Nachweisen über die Sachkunde in Bezug auf Artenkenntnis zu besonders und streng geschützte Tierarten (hier besonders gebäudebewohnende Tierarten - Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und europäische Vogelarten) verfügen.

Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist mit der zuständige Unteren Naturschutzbehörde zu klären, wie die Vorhabensumsetzung ohne das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote im Sinne vom § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 erfolgen kann. Können die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vermieden werden, so ist eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten ders § 44 Abs. 1 BNatschG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

In Bezug auf den Artenschutz werden alle Bestimmungen beachtet und das Vorgehen wurde mit der zuständigen UNB vorabgestimmt. Sollte ein Befund infolge der artenschutzrechtlichen Begehung

vorliegen, so wird das weitere Vorgehen in direkter Abstimmung mit der UNB festgelegt und fallbezogen umgesetzt.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gebäudehöhen werden, vom Bestand ausgehend, geplant. Die Grundstücksgrößen entsprechen im Wesentlichen den Erfordernissen des Marktes und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

## **3. Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **4. Stellplätze**

Für Einzelhandelsbetriebe über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird 1 Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche empfohlen. Für die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet SO sind damit minimal 75 und max. 150 Stellplätze erforderlich.

Im Plangebiet werden 86 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebietes im angrenzenden MI 2 weitere 45 Stellplätze vorhanden, die überwiegend von den Kunden des KIK Textilmarktes, des Grillimbiss und von den Kunden des Tedi Gemischtwarenmarktes genutzt werden. Die Gesamtanzahl von 131 Pkw-Stellplätzen nördlich vom Marktgebäude des zukünftig erweiterten Lidl-Einkaufsmarktes (inkl. Getränkemarkt) wird im Zuge der geplanten Erweiterung nicht geändert.

## **5. Garagen**

Garagen sind im Änderungsbereich nicht zugelassen.

## **6. Grünflächen, Pflanzgebote**

Im Änderungsbereich sind die vorhandenen Grünflächen zu erhalten. Bei den Stellplatzflächen im Sondergebiet SO ist die vorhandene Begrünung weitestgehend zu erhalten. Werden Stellplätze umgestaltet so sind die Pflanzgebote (je fünf Parkplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehenden geraden Leittrieb) einzuhalten.

## **7. Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden Regelungen für eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung getroffen. Grundsätzlich werden Werbeanlagen (außer Fremdwerbung) zugelassen. Werbeanlagen mit laufendem oder/und pulsierendem Licht, Lichtwerbung in Form von Lauf- oder Blinklichtern werden auf Grund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Im SO sind am Gebäude bis zu 3 Werbeanlagen und maximal 1 freistehende Werbeanlage zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen wird nicht festgesetzt.

## 8. Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.900 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich weist folgende Nutzungen aus:

Bruttofläche (= Plangebiet) 6.900 m<sup>2</sup>  
davon

– Fläche SO 1	6.700 m <sup>2</sup>
– Grünflächen	200 m <sup>2</sup>

Innerhalb der SO-Fläche ist eine Fläche von mindestens 670 m<sup>2</sup> zur Begrünung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

## 9. Erschließung

### 9.1 Medienseitige Erschließung

Das Plangebiet SO ist bereits bebaut und wird mit Trinkwasser, Abwasser und Gas durch Einbindung in das örtliche Netz der Röthaer Straße ver- bzw. entsorgt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Regenrückhaltung erfolgt im gesamten Plangebiet. Die Abfallentsorgung wird entsprechend der geltenden Satzung gewährt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandenen Hydranten entsprechend örtlicher Erfordernisse.

Der vorhandene Leitungsbestand wurde aus den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen übernommen.

Der vorhandene Trinkwasser-Hausanschluss ist aktiv und kann genutzt werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, ist zu beachten und einzuhalten. In der Nähe von Anlagen sind nur Bäume und Sträucher 2. Ordnung zulässig. Dies gilt auch auf dem privaten Flurstück im Bereich der geplanten Trinkwasser-Hausanschlussleitung

Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch als bereits erschlossen. Durch die beabsichtigten Änderungen (Vergrößerung der Verkaufsfläche von 760 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>) werden die Belange des AZV „Espenhain“ nicht berührt, da damit keine Veränderungen im Bereich der Abwasserentsorgung einhergehen.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des gesamten Standortes erfolgt nur über die S 72, Röthaer Straße.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes wird nicht verändert.

Das Änderungsgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aus westlicher und nord-östlicher Richtung über vorhandene öffentliche Wege erreichbar. Alle wesentlichen Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind auf diesem Wege erreichbar und ermöglichen eine Reduzierung des innerörtlichen PKW-Verkehrs.

Das Änderungsgebiet besitzt 2 Zufahrten, im Nordosten von der Röthaer Straße und im Westen von der Straße Pohlersfeld.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV Böhlen, Ärztehaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 Metern.

Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollte sich die nächstgelegene Haltestelle in einem kürzeren Abstand zu LIDL befinden. Gemäß § 1 (6) Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die Verlegung der Haltestelle oder die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle sollte durch die Stadt Böhlen in Verbindung mit den Trägern des ÖPNV geprüft werden. Eine Regelung kann innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen.

### **9.3 Abfallwirtschaft / Bodenrecht / Archäologie**

Die bestehende Abfallentsorgung am Standort wird beibehalten.

Im Punkt 4.3 der textlichen Festsetzungen werden die wesentlichen in der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachtenden Vorschriften und Hinweise zusammengefasst.

### **9.4 Hinweise zu Strahlenschutz, Geodaten und Hydrogeologie**

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen sind die Anforderungen zum Radonschutz (gemäß §§ 121 - 132 StrlSchG und novellierter Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserwiederanstiegsgebiet umliegender ehemaliger und aktiver Braunkohletagebaue. Die Grundwasserdynamik innerhalb der Lockergesteine ist infolgedessen gegenüber den vorbergbaulichen (natürlichen) Verhältnissen gestört, nähert sich aktuell aber wieder einem weitgehend stationären Zustand an bzw. hat diesen bereits erreicht. Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich. Sofern zu errichtende Bauteile aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Das Planvorhaben liegt außerhalb bergrechtlicher Grenzen bzw. bergbaulicher Planungen der MIBRAG, Innerhalb des bezeichneten Bereiches befinden sich keine ober- oder unterirdischen Kabel und Leitungen oder sonstige Anlagen und Einrichtungen unseres Unternehmens. MIBRAG verfügt im angegebenen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans über kein Flächeneigentum.

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

Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern sind im Zusammenhang mit den prognostizierten Grundwasserflurabständen nicht berücksichtigt.

In überdurchschnittlich nassen Witterungsphasen mit hoher Grundwasserneubildungsrate (z. B. vergleichbar 2010 und 2013) kann es, ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells, zu flurnahen Grundwasserständen < 2 m unter Geländeoberkante kommen.

Bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen besteht eine gewisse Unschärfe, da die durchgeführten Grundwasser-modellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind.

Der Planbereich wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereichs wurde jedoch saures und sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

**Anlagen zur Begründung:**

Anlage 1

Umweltbericht 2. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld,  
G.U.B. Ingenieur AG, Hauptniederlassung Zwickau, Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau  
vom 21.01.2022

Anlage 2

Schallimmissionsprognose für den geplanten Umbau und die Erweiterung eines LIDL-  
Einkaufsmarktes einschließlich eines Getränkemarktes innerhalb des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“  
am Standort „Röthaer Straße 30C“ in 04564 Böhlen,  
SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Fachbereich Akustik und Schallschutz, Burgstädter Straße 20,  
09232 Hartmannsdorf vom 20.07.2021

Anlage 3

Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30C“  
BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig vom 21.01.2022