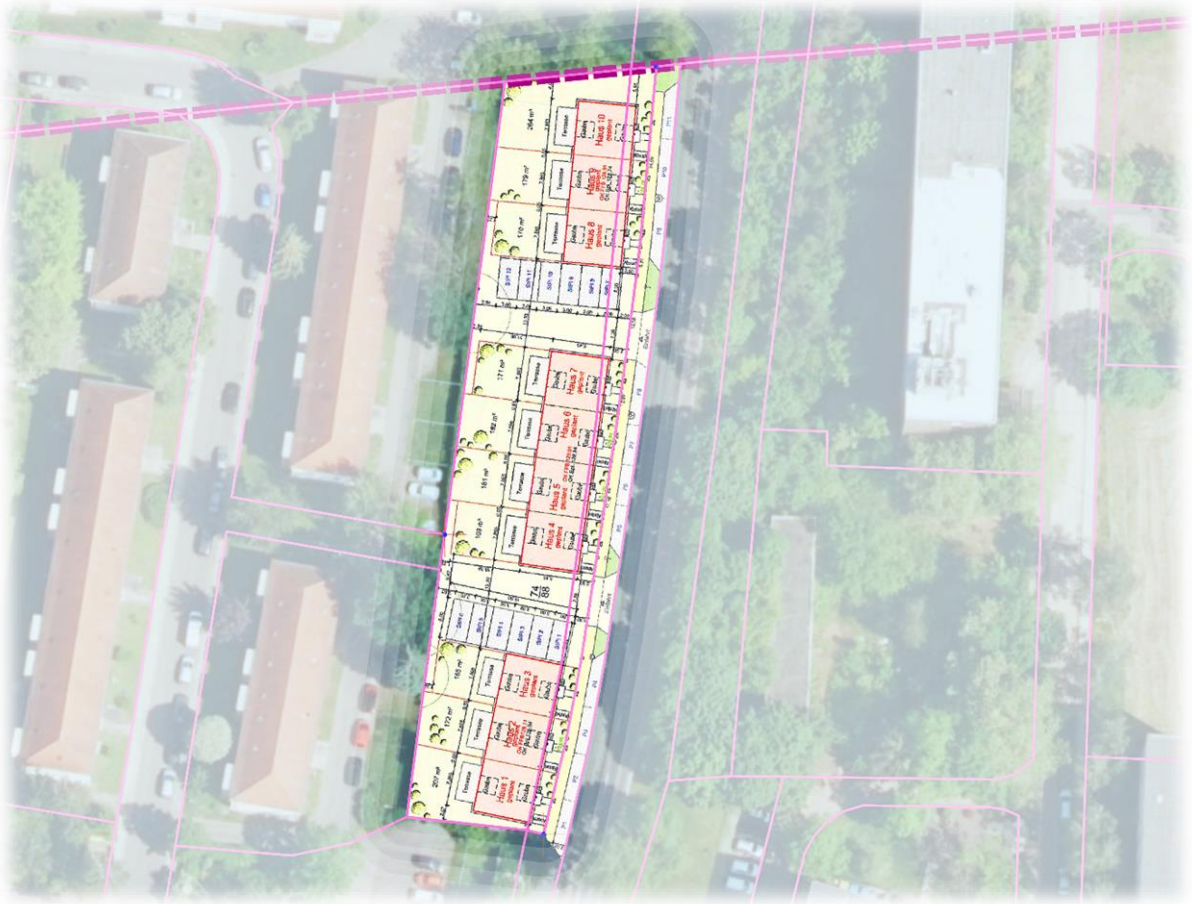


Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Wohngebiet Leipziger Straße 87“



Luftbild mit Projektskizze

Entwurf

Verfahrensführung:

Stadt Böhlen
Karl-Marx-Straße 5
04564 Böhlen

Bearbeitung:

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

Fassung:

Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	5
1.1	Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung	6
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
1.4	derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
1.5	höherrangige und überörtliche Planungen	7
1.5.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
1.5.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.6	Bestandsbeschreibung	10
1.6.1	Geländeverhältnisse und Topografie	10
1.6.2	Geologie, Boden und Fläche.....	10
1.6.3	Hydrologie	12
1.6.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	13
1.6.5	Arten und Biotope	13
1.6.6	Klima.....	13
1.6.7	Naturraum, Landschaftsbild und Erholung	14
1.6.8	Mensch und Kulturgüter	14
1.6.9	Verkehrsanlagen.....	16
1.6.10	Ver- und Entsorgung.....	18
1.7	Plangrundlage.....	23
2	Städtebauliche Planung.....	23
2.1	Gestaltungskonzept.....	23
2.2	Allgemeine Grundsätze	23
2.2.1	Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches	23
2.2.2	von der Planung betroffene Gehölze	23
2.3	Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text	24
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
2.3.3	Bauweise	25
2.3.4	Verkehrsflächen.....	25
2.3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	26
2.3.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27

2.3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
2.4	Hinweise	28
2.4.1	Vorsorgender Bodenschutz	29
2.4.2	Abfallrecht	31
3	Auswirkungen der Planung	32
3.1	Nutzungsverträglichkeiten	32
3.2	Flächenbilanz	33
3.3	Umsetzungszeitraum	34
3.4	Kosten	34
4	Zusammenfassende Darstellung	34
5	Quellen	35
6	Abkürzungen	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verkehrsmengen Ganglinie der 28. Kalenderwoche 2023.....	16
Abbildung 2:	Verkehrsmengen Ganglinie der 26. Kalenderwoche 2024.....	17
Abbildung 3:	Baufällungen vor Einleitung des Verfahrens	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan	8
Tabelle 2:	textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan	8
Tabelle 3:	kartografische Darstellungen im Regionalplan.....	9
Tabelle 4:	textliche Beschreibungen im Regionalplan	10
Tabelle 5:	Eigenschaften des Grundwassers	12
Tabelle 6:	Naturraum	14
Tabelle 7:	Kulturdenkmale	14
Tabelle 8:	Angaben zum Träger der Stromversorgung	18
Tabelle 9:	Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung	19
Tabelle 10:	Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung.....	19
Tabelle 11:	Angaben zum Träger der Gasversorgung	20
Tabelle 12:	Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung.....	21
Tabelle 13:	Angaben zur Löschwasserversorgung	21
Tabelle 14:	Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung	22
Tabelle 15:	Angaben zum Träger der Abfallentsorgung.....	22
Tabelle 16:	Flächenverteilung	33

Anlagen

- Themenkarten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Wohngebiet Leipziger Straße 87“

1 Grundlagen

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wohngebiet Leipziger Straße 87“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch den Stadtrat Böhlen vom 29.06.2023.

Einstimmig wurde hierzu befunden den Standort für eine geplante Wohnbebauung zu erschließen. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Bebauungen geschaffen werden und die auf den Grundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation, zur Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Beteiligung der Behörden, zur Integrierung von Fachplanungen und zur Anordnung der Anlagen ist ein verbindliches Bauleitplanverfahren – ein Bebauungsplan (B-Plan) – erforderlich. Um Baurecht über ein B-Planverfahren zu erzielen, ist ein qualifizierter B-Plan Voraussetzung, der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung festsetzt.

Da der Standort den Voraussetzungen für B-Pläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugänglich ist, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

- ✓ § 13a Abs. 1 Satz 1: Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung / andere Maßnahme der Innenentwicklung
- ✓ § 13a Abs. 1 Satz 2: Festsetzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO / Grundfläche < 20.000 m²
- ✓ § 13a Abs. 2 Nr. 3: wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen

Für B-Pläne der Innenentwicklung gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der B-Plan, der von den Darstellungen des F-Planes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert wurde oder ergänzt ist und der F-Plan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.
- Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Es kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- Es wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Es wird von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstand Böhlen an der Leipziger Straße.

Die Kreisstraße verläuft weiter in Richtung Norden nach Großdeuben, Markkleeberg Richtung Oberzentrum Leipzig. Nach Südosten verläuft sie entlang des Stadtzentrums weiter über Rötha zur Autobahnanbindung 28 an die Bundesautobahn A72.

Der Geltungsbereich umschließt folgende Flurstücke der Gemarkung Böhlen:

Flurstück	Umgriff	Flächengröße	Nutzung
74/88	vollständig	2.138 m ²	Bauerwartungsland (ehemals Baracke)
348/15	vollständig	363 m ²	Bauerwartungsland

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nördlich durch Grünflächen im Übergang mit Kleingartenanlagen sowie daran anschließender Pleiße
- östlich durch die Kreisstraße „Leipziger Straße“ im Übergang mit Wohnbebauungen entlang „Am Ring“
- westlich Wohnbebauungen an der Ringstraße „Ernst-Thälmann-Straße“
- südlich Wohnbebauungen an der „Friedrich-Engels-Straße“

Der Geltungsbereich ist ca. 0,25 ha groß und umfasst weitestgehend abgeräumte Freiflächen einer ehemaligen Baracke. Diese wurde im Jahr 2022 zurückgebaut und die Flächen ohne Gestaltung belassen. Randlich ist ein niedriger Vegetationsbestand vorhanden.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich in privater Hand.

Die östlich angrenzenden Verkehrsflächen (Flurstücke 348/16 und 348/17) befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand.

1.4 derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt durch die stadtrandnahe Lage im Norden des Ortsteils Böhlen mit homogener Nutzung.

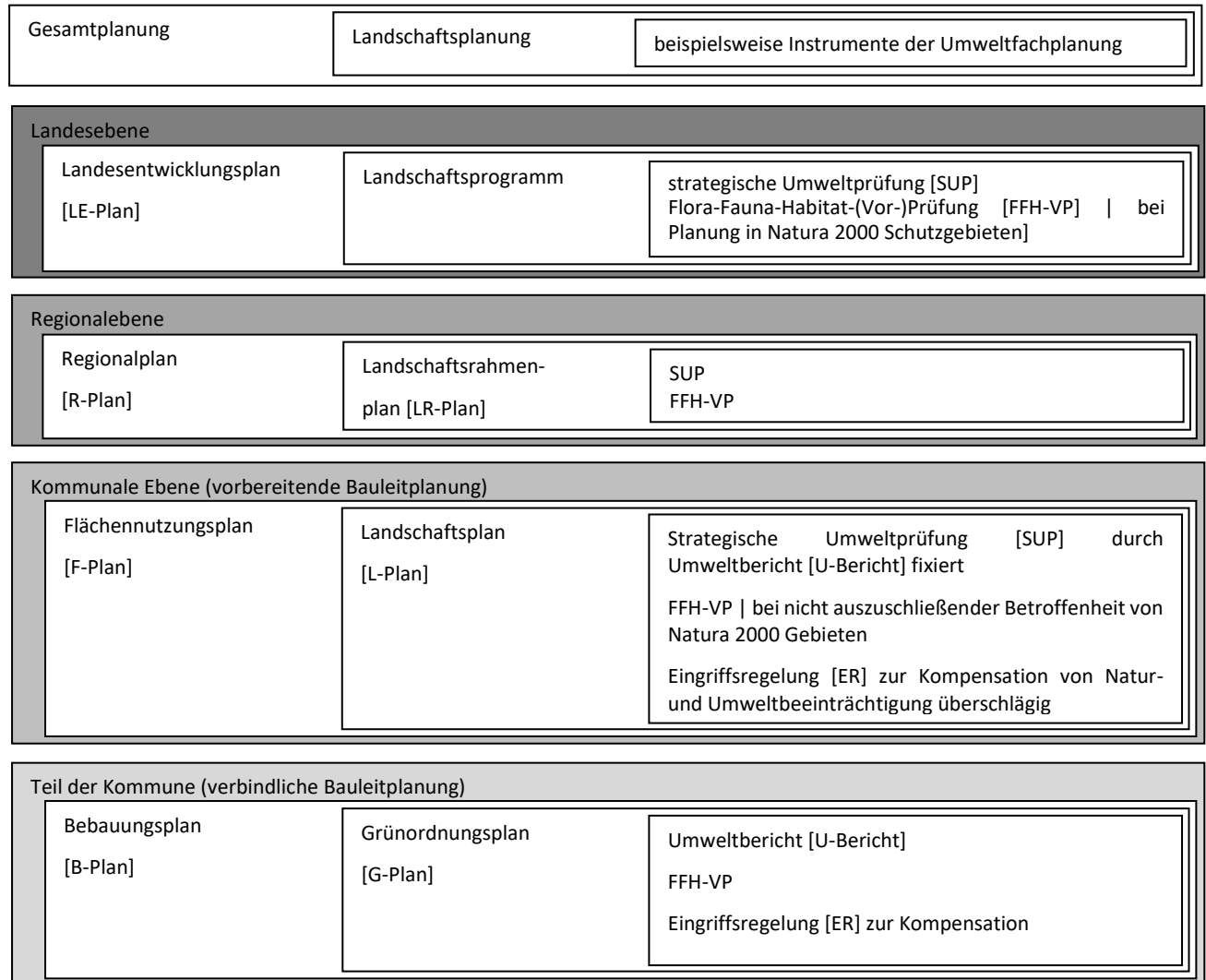
Nördlich wird die Siedlungsagglomeration durch das umverlegte Bett der Pleiße begrenzt und ist durch Grünflächen und Kleigartenanlagen geprägt. Östlich, westlich und südlich setzt sich eine homogene Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre fort. Durchzogen wird Stadtlandschaft durch die gut ausgebaute Leipziger Straße. Von großer stadtstruktureller und gesellschaftlicher Bedeutung ist die 130 m südlich gelegene Sachgesamtheit des Kulturdenkmals „Kulturpark Böhlen“ mit Festplatz, Otto-Grotewohl-Denkmal und Robert-Koch-Park.

Folglich ist festzustellen, dass der Geltungsbereich in allen vier Himmelsrichtungen von relevant prägenden Nutzungen umgeben ist, weshalb der Standort einer deutlich integrierten Lage zuzuordnen ist.

1.5 höherrangige und überörtliche Planungen

Die übergeordneten Planungen werden in drei Ebenen aufgestellt und bilden zusammen mit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) das vierstufige Modell der Landschafts- und Gesamtplanung in Deutschland.

Diese können wie folgt dargestellt werden:



Die landschaftsplanerischen Inhalte entfalten dabei selbst keine direkte Bindungswirkung gegenüber Privatpersonen. Sie sind jedoch behördenverbindlich, das heißt, die Behörden müssen auf nachfolgender Ebene in ihrem Handeln diese Planungen beachten bzw. berücksichtigen.

Die Übernahme von geeigneten Inhalten der Landschaftsplanung in die Gesamtplanung wird als Primärintegration bezeichnet.

Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erlangen diese schließlich Bindungswirkung gegenüber jedermann. Dies macht deutlich, wie die Landschaftsplanung mit ihren Instrumenten der Fachplanung Informationsgrundlage darstellt und durch Eingang in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

1.5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung wird durch den Landesentwicklungsplan¹ Sachsen aus dem Jahr 2013 bestimmt. Kartografische Darstellungen im Zusammenhang mit dem Planungsziel dieses B-Planes sind:

Raumstruktur	überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse (südlich vom Oberzentrum Leipzig) im Verdichtungsraum
Räume mit besonderem Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft Braunkohle
Verkehrsinfrastruktur	Autobahn A72 „Trasse Neubau“ in östlicher Richtung (der Autobahnabschnitt wird derzeit hergestellt) Kreisstraße „Leipziger Straße“ im Bestand direkt am Geltungsbereich Überregionale Eisenbahninfrastruktur Bestandsnetz westlich
Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	Gebiete mit überwiegender Bodenwertzahlen 51-70
Klassifizierung der Braunkohlenlagerstätten	flächige Braunkohlenlagerstätten mit Klassifizierung teilweise höchster Wertigkeit flächig im gesamten Gemeindegebiet

Tabelle 1: kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan

Textlich formuliert der LE-Plan Ziele und Grundsätze die Berücksichtigung finden sollen.

Im Besonderen trifft dies für folgende Ziele und Grundsätze zu:

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
G 1.1.2	Bewahrung der lokalen und regionalen Identität	Einhaltung lokaler und regionaler Bauformen
G 2.2.1.1	Neuinanspruchnahme von Freiflächen soll vermindert werden	Entwicklung eines Wohngebietes über vorgenutzte Flächen dient der Vermeidung weiterer Zersiedelungen
Z 2.2.1.3	Festsetzung neuer Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen	räumlich nahe Lage zum Stadtzentrum auf ehemals vorgenutztem Standort entspricht diesem Ziel
Z 2.2.2.1 und G 2.2.2.2	Verbesserung der Lebensverhältnisse insbesondere durch Weiterentwicklung von Wohnen	Entwicklung des Wohnstandortes schafft attraktive Wohnlagen
G 3.1.1	effiziente Flächennutzung von Verkehrsinfrastruktur	vorhandene Verkehrsflächen können genutzt werden
G 3.8.3	die Sicherheit des Fußgängerverkehrs ist zu gewährleisten	vorhandene Rad- und Gehwege können direkt bis zum Standort genutzt werden
Z 3.8.4	Integration von Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkungen in den öffentlichen Verkehrsraum	barrierefreie bzw. -arme Rad- und Gehwege können direkt bis zum Standort genutzt werden

Tabelle 2: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan

¹STAATSMINISTERIUM DES INNEREN DES FREISTAATES SACHSEN: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist mit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 verbindlich.

Raumstruktur	Verdichtungsraum; Böhlen als Grundzentraler Verbund mit Zwenkau mit überregional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse in Richtung Markkleeberg / Leipzig und Borna; Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“
Siedlungsstruktur	Böhlen als Zentraler Ort mit ca. 6.800 Einwohnern
Regionalentwicklung	Böhlen gehört zu den Aktionsräumen der Regionalentwicklung „Kommunales Forum Südraum Leipzig“ und „Grüner Ring Leipzig“, darüber hinaus bildet Böhlen mit Zwenkau einen Städteverbund Böhlen liegt im LEADER-Gebiet „Südraum Leipzig“
Handlungsbedarf	Böhlen befindet sich im Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Bergbaufolgelandschaft und bildet selbst einen Entwicklungsschwerpunkt
Landschaftseinheiten	Bergbaufolgelandschaft Südraum
Schutzgebiete	Keine im Geltungsbereich, jedoch Bezug zum Landschaftsschutzgebiet „Pleißestausee Rötha“ (südöstlich, 1,3 km), zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ (nordöstlich, ca. 0,5 km), bzw. zum gleichnamigen Naturschutzgebiet (nördlich, 0,5 km)
Raumnutzung	keine Bestimmungen für den Geltungsbereich, jedoch mit einigem Abstand nordöstlich entlang der Pleißeau mit Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz und vorbeugender Hochwasserschutz behaftet sowie als Regionaler Grünzug dargestellt

Tabelle 3: kartografische Darstellungen im Regionalplan

Die textlichen Beschreibungen mit den Zielen und Grundsätzen verdeutlichen die kartografischen Inhalte zum Teil, zum Teil setzen sie aber auch weitere Schwerpunkte, die für die Planung zu berücksichtigen sind:

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
Z 1.3.7	Grundzentren	Böhlen bildet im Verbund mit Zwenkau einen Grundzentralen Verbund der Planungsregion Leipzig- Westsachsen
Z 1.5.1.	Regional bedeutsame Verbindungsachse	Leipzig-Markkleeberg-Böhlen-Borna-Froburg-(Altenburg-Zwickau)-bzw. Geithain-Chemnitz
Z 2.2.1.2	Neubebauung an landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten mit angepasster Dichte und Durchgrünung ausrichten	Durchgrünung des Gebietes durch Vorgartenbereiche, Freianlagen und Einpassung in den umgebenden Bestand

Z 2.2.1.4	Wohnraumangebot an künftige Anforderungen anpassen (demografischer Wandel)	durch Entwicklung des Gebietes als Mehrfamilienhaus-Standort werden junge Familien als auch Ältere angesprochen, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken bzw. diesem gerecht zu werden
------------------	--	--

Tabelle 4: textliche Beschreibungen im Regionalplan

1.5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen und wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.6 Bestandsbeschreibung

Der Bestand wird in der Anlage Themenkarten grafisch dargestellt.

1.6.1 Geländebeziehungen und Topografie

Der Geltungsbereich zum B-Plan befindet sich im geschlossenen Siedlungskörper der Stadt Böhlen. Hinsichtlich seiner geographischen Lage befindet sich Böhlen in der Leipziger Tieflandbucht.

Das Plangebiet befindet sich auf dem überwiegend sehr flach geneigten Plateau westlich der Pleiße auf einer Höhe von 128 m ü. NHN.

1.6.2 Geologie, Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,25 ha.

Im Geltungsbereich handelt es sich um lehmige und sandig lehmige Böden. Die Erosionsanfälligkeit gegenüber Wasser ist vergleichsweise gering. Potentiell bestünde eine hohe Erosionseignung gegenüber Wind, welche jedoch durch die Überbauung im Endresultat vernachlässigbar ist.

Das Wasserspeichervermögen ist gering. Die Bodenfruchtbarkeit ist nach Bodenkarte 50 sehr gering, wohingegen sie abweichend gemäß Bodenschätzung (sehr) hoch einzuschätzen wäre. Da es sich jedoch um einen vollständig anthropogen überprägten und vorgestörten Standort handelt, sind die natürlichen Eigenschaften nicht mehr vorhanden.

Die geochemische Übersicht der Oberböden zeigt für die relevanten Stoffe Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink keine erhöhten Stoffkonzentrationen. Sie sind allesamt als niedrig einzuschätzen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Frosteinwirkungszone II. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Baumaßnahme durch Grundwasser beeinträchtigt wird.

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich wurden vollständig überformt und liegen in keinen Bereichen mehr als natürlich gewachsene Böden vor. Böden wurden zur Herstellung des ehemaligen Gebäudes vollständig eingeebnet, bis zur frost- und standsicheren Geländeebene ausgehoben und mit Schüttgut (vor allem Mineralgemisch) verfüllt.

Für den Gebäudekörper wurden zudem Betonfundamente eingebracht, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurden.

Für den Siedlungskörper von Böhlen selbst liegt kein Hohlraumverdacht gemäß Karten des LfULG vor, jedoch schließen westlich, östlich und nördlich in einem minimalen Abstand von 250 m solche Gebiete an.

Im unmittelbaren Bereich des Planes sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt. Da die zukünftigen Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegen, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, nach den lagekonkreten Situationen der einzelnen Baufenster, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es liegt in einem Gebiet in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV).

Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Es wurden Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreiten. Das Plangebiet ist nicht in einem solchen Radonvorsorgegebiet gelegen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen gewendet werden.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine E-Mail - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.²

² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme zum Entwurf vom 18.06.2024.

1.6.3 Hydrologie

Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren bzw. Fließgewässer, Heilquellenschutz- oder Hochwasserentstehungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pleiße befindet sich in ca. 150 m (Luftlinie) Entfernung nord(öst)lich des Standortes. Dieser Bereich ist auch in der Hochwassergefahrenkarte flächig dargestellt.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

Ca. 180 m (Luftlinie) nordöstlich befindet sich das Flussbett Pleiße, die über das Rückhaltebecken Stöhna in Richtung Leipzig fließt.

Grundwasser

Gemäß hydrologischer Übersichtskarte können für den Grundwasserbereich im Plangebiet folgende Randaussagen getroffen werden.

Verfestigung	Lockergestein
Gesteinsart	Sediment
Geochemie	silikatisch
Deckschichten	Saale
hydr. wirksamer Hohlraum des Grundwasserleiters	Porengrundwasserleiter
allgemeine Durchlässigkeit	$1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-2}$ m/s
Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung	mittleres Schutzpotential

Tabelle 5: Eigenschaften des Grundwassers

Es ist nicht auszuschließen, dass in den Untergründen eine zumindest temporäre Grundwasserführung möglich ist. Die vornehmliche Richtung der Wasserführung ist mit dem Gefälle nach Nordosten in Richtung der Pleiße zu erwarten. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder während niederschlagsreicher Zeiten möglich. In den weitgehend unverwitterten / frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen wie offenen Klüften / Störungen, ggf. auch in verkarsteten Hohlräumen.

Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden. Es sind im Plangebiet keine registrierten Altlastverdachtsflächen im Kataster bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des ehemaligen Tagebaugebietes Zwenkau/Werben. Es ist anzumerken, dass sich der östliche Siedlungskörper von Böhlen im Bereich der Grundwasserabsenkung durch den Bergbau befindet.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Witznitz“. Es befindet sich auch innerhalb der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Witznitz / Bockwitz und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsanlagen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die aktuellen Grundwasserstände liegen bereits im natürlichen, meteorologisch bedingten Schwankungsbereich. Oberhalb der bergbaulich beeinflussten Grundwasserleiter kann über oberflächennahen Stauern Schichtwasser auftreten. Im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben wird deshalb empfohlen, auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zu klären.

Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

1.6.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Der Geltungsbereich zum B-Plan befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines nach § 23 bis § 30 BNatSchG geschützten Biotopes, Gebiets oder Schutzobjektes.

Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das europäische Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet Rückhaltebecken Stöhma (0,5 km nordöstlich; durch Autobahn getrennt). Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sind über 4 km entfernt.

Aufgrund von Lage, Topografie und abzusehenden Eingriffen durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet Pleißestausee Rötha befindet sich ca. 1,2 km südöstlich entlang der Pleißenau.

1.6.5 Arten und Biotope

Für die Beurteilung, ob Verbotstatbestände nach BNatSchG vorliegen könnten, wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Diese bildet die Basis, ob und inwieweit artenschutzrelevante Betroffenheiten vorliegen. Die Ermittlungsmethodik wurde anhand der naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalls i. V. m. den zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgeleitet, sodass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden konnten. Zugleich wurden über den Geltungsbereich hinaus Flächen als Ausweichmöglichkeiten untersucht.

Die relevanten Auswirkungen umfassen vor allem die Überbauung der Flächen. Daher umfassten die Aufnahmen vor allem Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Die Unterlagen wurden als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zusammengestellt und dokumentiert.

Zusammenfassend konnte beurteilt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

1.6.6 Klima

Allgemein betrachtet weißt Böhlen ein gemäßigt-warmes Klima mit ganzjährig, vergleichsweise hohen Niederschlägen auf.

Dabei liegen die Temperaturen im Jahresdurchschnitt bei 10,1 °C und die Niederschläge summieren sich auf insgesamt 593 mm (beide Angaben im 30-jährigen Mittel im Zeitraum von 1991-2020).

Der Geltungsbereich kann einem Stadtrandklimatop zugeordnet werden. Durch seine Lage nahe der Pleißenau ist es gut mit Frischluft versorgt. Er besitzt jedoch Einschränkungen durch die nahe gelegene Autobahn im Nordosten. Funktionen als Luftleitbahn übernimmt es aufgrund der topografischen Lage aber nicht.

1.6.7 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung

Naturräumlich betrachtet, lässt sich das Plangebiet wie folgt einordnen:

Naturregion	Sächsisches Lössgefilde
Makrogeochor	Bergbaurevier Südraum Leipzig
Mesogeochor	Markkleeberger Bergbaurevier
Mikrogeochor	Gaschwitz-Böhlener Kohlepfleiler

Tabelle 6: Naturraum

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Böhlen und wird von der Leipziger Straße im Osten tangiert. Nördlich grenzen Kleingärten an. Die verbleibenden Himmelsrichtungen sind mit Wohnbebauungen umgeben.

Als Ort zur Erholung besitzen die Flächen im Geltungsbereich keine Relevanz. Aufgrund des Rad- und Gehverbindungsweges im Osten wird es häufig zur Naherholung frequentiert. Die gut ausgestattete Strecke verbindet den Böhlener Ortsteil mit Großdeuben. Südöstlich ist der Kulturpark als herausragende Erholungseinrichtung gelegen.

1.6.8 Mensch und Kulturgüter

Gemäß Straßen Schallpegel ist für die Autobahn A72³ die Bemessungskategorie LDEN (24 h) im Geltungsbereich mit 50 bis 54 dB(A) zu rechnen. Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist keine Darstellung vorgenommen, sodass diese mit unter 45 dB(A) einzuschätzen sind. Gemäß der Orientierungswerte nach TA Lärm sind aus diesen Angaben resultierend keine schädlichen Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet abzuleiten.

Die derzeit deutlich zu erkennende Reduzierung des Verkehrs auf der Leipziger Straße (von Staats- auf Kreisstraße „herabgestuft“) wird im Abschnitt Verkehrsanlagen genauer beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder anderweitige Denkmalschutzfunktionen. Nächstgelegene Kulturdenkmale sind

westlich	keine
(süd)östlich	Kulturhaus und Kulturpark Böhlen (ca. 150 m entfernt) (Sachgesamtheit Kulturhaus mit zwei Flügeln; erster Kulturpalast der DDR, Parkanlage Zeugnis der 1950er Jahre sowie als Werk des bedeutenden Landschaftsarchitekten Prof. Werner Bauch auch gartenkünstlerisch von Bedeutung mit Wasserbecken und Freilichtbühne sowie Otto-Grotewohl-Denkmal kunst-, zeit-, bau- und kulturgeschichtlich von Bedeutung)
nördlich	keine
südlich	Förderschule für Lernbehinderte (ca. 250 m entfernt) (gut erhaltener Schulbau der 1950er Jahre auf T-förmigen Grundriss mit baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung)

Tabelle 7: Kulturdenkmale

Weitere Denkmale und Sachgesamtheiten sind im Siedlungsagglomerat zu finden.

³ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Lärmkartierung, auf www.umwelt.sachsen.de; Zugriff: 02.12.2024.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (bronze- und eisenzeitliche Siedlung [D-18280-02]). Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von tiefgreifenden Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Vorhaben- / Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben- / Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn des Bauvorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

Bauverzögerungen sind durch Grabungsarbeiten nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

In den Meilenblättern des ausgehenden 18. Jahrhunderts ist die Stadtlage von Böhlen nicht aufgenommen.

In der Äquidistantenkarte von 1876 beschränkt sich die Ausdehnung von Böhlen noch auf einen kleineren Teil des Stadtzentrums und ist kaum größer als die durch den Bergbau abgetragenen Ortschaften Stöhna, Rüben, Zehmen, Zeschwitz oder Geschwitz.

Im Messtischblatt von 1940 ist eine verdichtete bauliche Nutzung in großen Teilen des heutigen Siedlungskörpers zu sehen. Die Flächen des Kulturparks sowie westlich der heutigen Leipziger Straße ab Höhe der heutigen Robert-Koch-Straße sind jedoch (noch) unbebaut dargestellt.

In den Topografischen Karten 25 der DDR-Ausgabe von 1983 werden die Flächen um die Erst-Thälmann-Straße einschließlich der im Geltungsbereich errichteten Baracke dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass es sich daraus folgend um Bebauungen der 1960er bis 1970er Jahre handelt.

1.6.9 Verkehrsanlagen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet direkt über die Kreisstraße 7934 „Leipziger Straße“ erschlossen.

Anhand der Auswertung von Verkehrsdaten ist ein deutlich abnehmender Trend des Pkw- und Schwerlastverkehrs entlang der gesamten Straße innerhalb des Ortsteils festzustellen. Bei den vergangenen beiden Verkehrszählungen an der Station 29 der S 72 bei km 1,253 (2023) bzw. nach Umstufung an der gleichen Station 56 der K 7934 bei km 1,253 (2024) ist eine Abnahme des durchschnittlichen Kfz-Verkehrs um rund 10 % von 5.738 Kfz/24h auf 5.193 Kfz/24 h zu verzeichnen. Zugleich ging der Schwerlastverkehr sogar noch deutlicher um 14 % von 238 auf 204 Kfz/24h zurück.

Die Ermittlungen der Verkehrsmengen sind über beide Jahre sehr gut vergleichbar, da sich jeweils am 10.07.2023 bis 14.07.2023 sowie am 24.06.2024 bis 28.06.2024 um die erste volle Ferienwoche handelte.

Die Verteilung der Verkehrsmengen zeigt nachfolgende Grafiken.

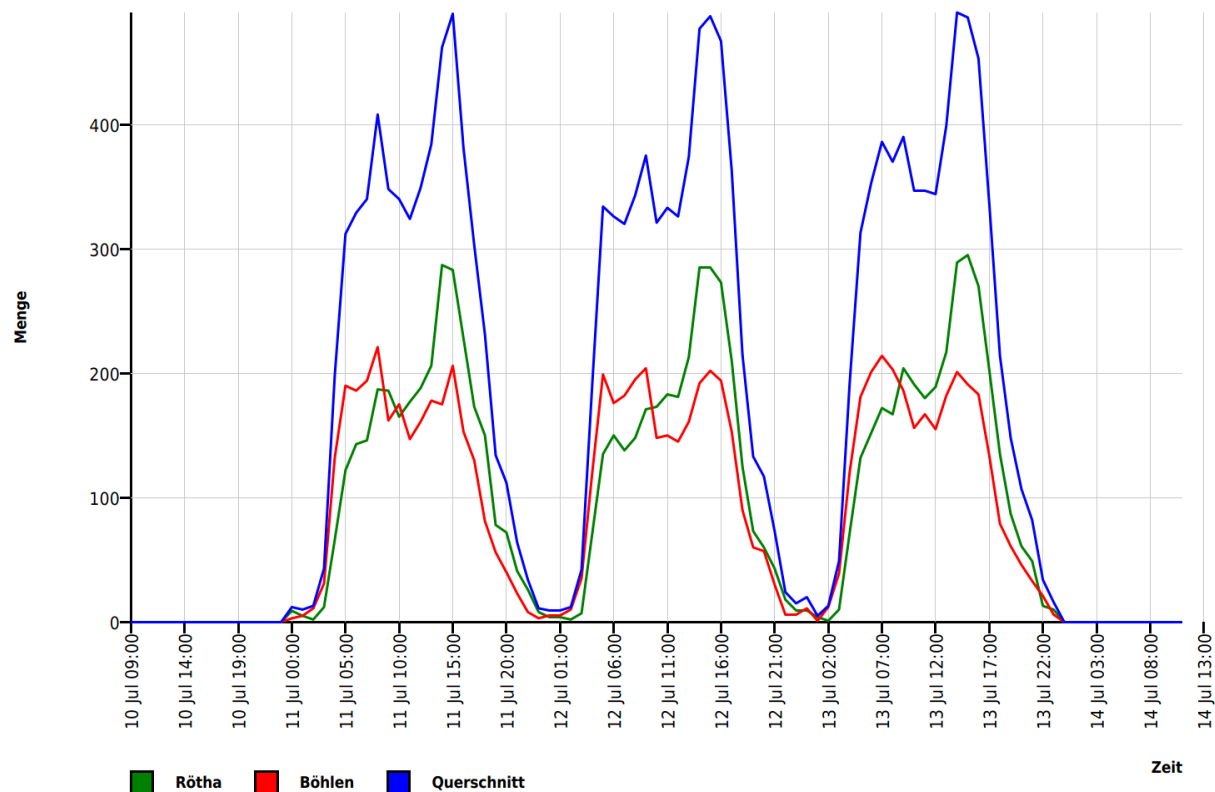


Abbildung 1: Verkehrsmengen Ganglinie der 28. Kalenderwoche 2023

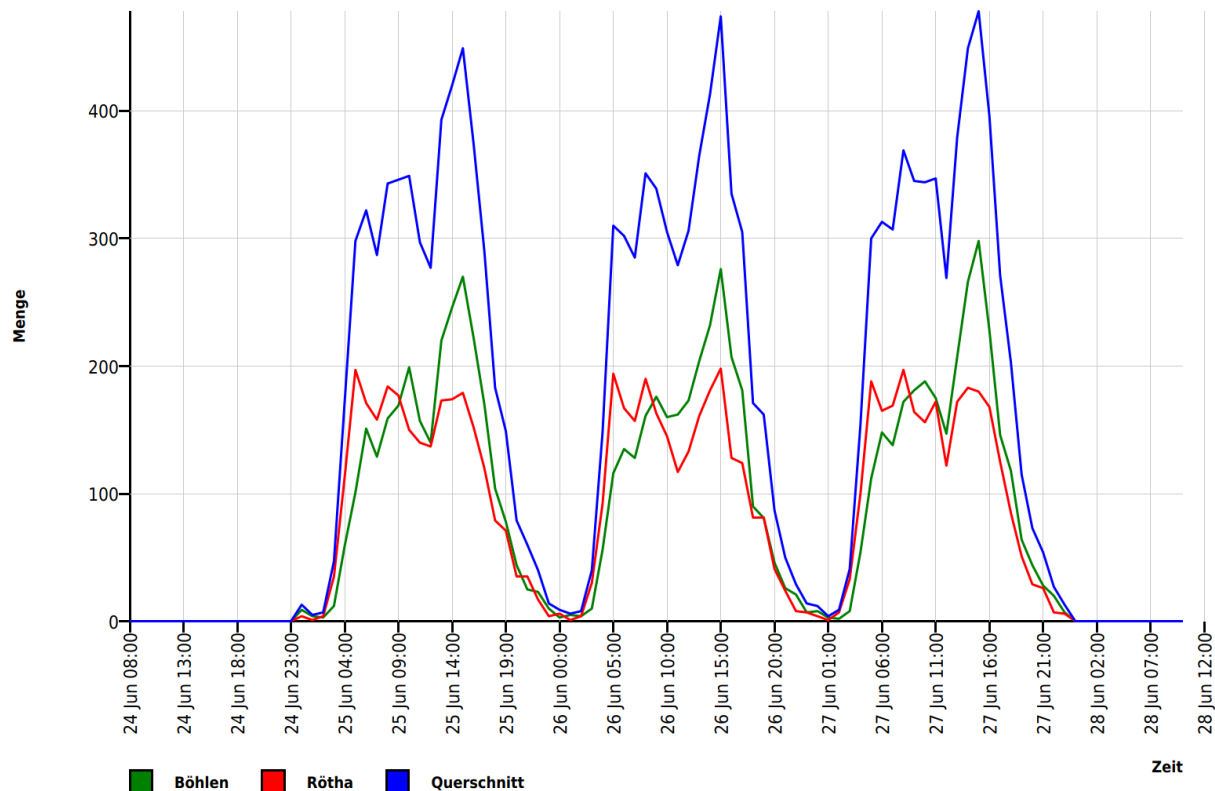


Abbildung 2: Verkehrsmengen Ganglinie der 26. Kalenderwoche 2024

Westlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von über 200 m befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen.

Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen.

Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

Der nächstgelegene Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in 3 Gehminuten (200 m Entfernung) an der Bushaltestelle „Böhlen, Kulturhaus“ in südöstlicher Richtung. In Nähe der Haltestelle existiert ein Fußgängerüberweg zur Querung der Kreisstraße.

Die Verknüpfung zur S-Bahn an den Haltepunkt Böhlen befindet sich in 13 Gehminuten (950 m Entfernung) in südlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt nicht im Schutzbereich einer Flugsicherungsanlage aber innerhalb des fortgeltenden Baubeschränkungsbereiches „B“ der ehemaligen DDR des Verkehrslandeplatzes Böhlen.

Dem Bebauungsplan nachgeordnet sind zu gegebener Zeit Bauvorhaben bei der Landesdirektion Sachsen (Referat Luftverkehr und Binnenschifffahrt) zur Genehmigung und zur gutachterlichen Stellungnahme seitens der DFS (Deutsche Flugsicherung GmbH) vorzulegen.

Ein grundsätzlicher Konflikt mit der vorliegenden Planung besteht nicht. Eventuell zum Einsatz kommende Baugeräte, insbesondere Kräne, sind gesondert zu beantragen.

1.6.10 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen einer ständigen Änderung und Entwicklung unterliegen und die Stellungnahmen teilweise nur wenige Monate gelten, sind im Rahmen der konkreten Planung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten alle (nicht nur die hier genannten) Versorgungsunternehmen, die Anlagen in dem Gebiet betreiben, wiederholt anzuschreiben bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen.

Die Koordinierung der Tiefbauplanung erfolgt durch den Bauherren.

Stromversorgung

Träger	MITNETZ STROM GmbH
Anschrift	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale) PF 12 25, 04410 Markkleeberg
nächster Anschlusspunkt	Mittelspannungskabel entlang der Leipziger Straße Niederspannungskabel entlang der Friedrich-Engels-Straße, Ernst-Thälmann-Straße
Art	Niederspannung / Mittelspannung

Tabelle 8: Angaben zum Träger der Stromversorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Entlang der Leipziger Straße befinden sich Mittelspannungskabel des Stromversorgers. Die Transformatorstation zur Verteilung in das Niederspannungsnetz ist westlich der Leipziger Straße 79 gelegen. Von dort führen auch Niederspannungsleitungen nach Norden und verlaufen zwischen Ernst-Thälmann-Straße 27 und 29 zum Standort.

Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind (vorzugsweise) im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 zu beachten. Die DIN-Norm kann in der Stadtverwaltung Böhlen Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen eingesehen werden. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an den Träger zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragstellenden zu übernehmenden Kosten kommt.

Für Kabeltrassen sind 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz-Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell bittet der Träger, die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit dem Träger zu führen.

Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Um den Geltungsbereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand und Planung.

Straßenbeleuchtung

Träger	Stadtverwaltung Böhlen
Anschrift	Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen
nächster Anschlusspunkt	entlang der Leipziger Straße, Ernst-Thälmann-Straße und Friedrich-Engels-Straße
Art	Vorhandene Niederspannung

Tabelle 9: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Fernmeldeeinrichtungen

Träger	Deutsche Telekom Technik GmbH
Anschrift	Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul
nächster Anschlusspunkt	zw. Ernst-Thälmannstr. 27 und 29 direkt ins Plangebiet sowie entlang der Leipziger Straße
Art	Fernmeldekabel

Tabelle 10: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Am Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen entlang der Leipziger Straße sowie Verteilernetze von der Ernst-Thälmann-Straße kommend bis in das Plangebiet. Zur Versorgung sind bereits Anschlüsse vorhanden. Unabhängig von der veranlassten Erschließung ist für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen durch den Investor so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikations-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Betreiber bittet, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Bauherr wird hingewiesen, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist.

Sollten Telekommunikationslinien verlegt werden müssen, ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem Betreiber in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. In diesem Zusammenhang benötigt der Träger konkrete Konfliktpläne. Dies ist Bestandteil der weiteren Planungsschritte.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Der Träger bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Allgemeines: Bekanntgegebene Maße sind unverbindlich, da es örtlich zu Abweichungen und Veränderungen kommen kann. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien kann nur durch Probeschachtung ermittelt werden. Im Bereich der unterirdischen Telekommunikationslinien ist Handschachtung erforderlich. Während der Bauphase sind die Telekommunikationslinien zu sichern. Beschädigungen und Beeinträchtigungen sind in jedem Fall auszuschließen. Das Maß der Überdeckung ist unbedingt einzuhalten. Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen der Zustimmung der Telekom. Auf die Erkundigungspflicht (Einholen der Schachtscheingenehmigung) vor jeder Tiefbaumaßnahme sei hingewiesen.

Gasversorgung

Träger	MITNETZ GAS GmbH
Anschrift	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Magdeburger Straße 36, 06112 Halle (Saale) PF 20 05 53, 06006 Halle (Saale)
nächster Anschlusspunkt	Gasmitteldruckleitungen entlang der Ernst-Thälmann-Straße
Art	M 100 PE 1996

Tabelle 11: Angaben zum Träger der Gasversorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

An den Geltungsbereich schließen Gasmitteldruckanlagen an, sodass eine Gaserschließung möglich ist. Für die Herstellung ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

Es sind die „allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH von verpflichtender Beachtung.

Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der vorhandene Netzanschluss getrennt bzw. nicht mehr aktiv ist.

Sollten aus objektiven Gründen geforderte Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmt sich die Erschließungsplanung mit dem Träger zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts anderes geregelt ist.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesen Hinweisen unberührt.

Fernwärmeversorgung

Mit Fernwärme ist der Standort nicht versorgt. Eine Erschließung des Standortes mit dem Medium ist nicht vorgesehen.

Trinkwasserversorgung

Träger	Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land
Anschrift	Blumrodapark 6, 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	entlang der Ernst-Thälmann-Straße und Leipziger Straße befinden sich Trinkwasserleitungen

Tabelle 12: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Die äußere Erschließung kann durch die im Bereich der Leipziger Straße verlaufende Trinkwasserleitung hergestellt werden. Die innere Erschließung obliegt dem Erschließungsträger.

Löschwasserversorgung

Träger	Stadtverwaltung Böhlen
Anschrift	Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen
nächster Hydrant	an der Leipziger Straße
Art	Unterflurhydranten

Tabelle 13: Angaben zur Löschwasserversorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das Trinkwasserleitungssystem mittels Unterflurhydranten.

Die Stadt Böhlen hat den Grundsatz an Löschwasser nach der Richtlinie DVGW (W405) zu sichern. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist der geforderte Löschwasserbedarf zu gewährleisten. Aufgrund der Zielstellung zur Errichtung der Wohngebäude ist eine Versorgung mit 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Eine Löschwasserversorgung ist unter Verwendung der naheliegenden Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für den Erstangriff zu gewährleisten. Eine nahe gelegene Wasserquelle stellt zudem das Fließgewässer der Pleiße in 150 m nordöstlicher Richtung dar. Dieses Löschwasserangebot ergänzt die Stabilität zum Erstangriff.

Abwasserentsorgung

Träger	Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land
Anschrift	Blumrodapark 6, 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	vielfältig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. Straßenquerung entlang der nördlichen Achse der abgerissenen Baracke (Sohlhöhe 125,79 östlich der Leipziger Str.)

Tabelle 14: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Kanalisation des Abwasserzweckverbandes „Wasser / Abwasser Bornaer Land“ angeschlossen. Für die Neubebauung einschließlich der Errichtung der neuen Grundstücksentwässerungsanlagen ist zu gegebener Zeit beim Abwasserzweckverband ein Entwässerungsantrag einzureichen und somit eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung zum Auffangen, ggf. Rückhalten und zur schadlosen Ableitung von Schmutz- und Regenwasser stellt ein besonderes Erfordernis zur Detailplanung dar.

Abfallentsorgung

Träger	Landkreis Leipzig durch die Kell Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH
Anschrift	Am Westufer 3, 04463 Großpösna OT Störmthal
nächster Anschlusspunkt	Leipziger Straße / Ernst-Thälmann-Straße am Geltungsbereich
Art	Müll wird in grundstücksbezogenen Containern gesammelt und vor Ort zum Tage der Entsorgung abgeholt

Tabelle 15: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung

Es liegt eine positive Erschließungsprognose vor.

Die Entsorgung erfolgt mittels Abfallentsorgungsfahrzeug direkt vom Standort. Hierzu können im Geltungsbereich gesonderte Bereiche vorgehalten werden.

Für die Abfallentsorgung sind die Regelungen gemäß § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung (AWS)) zu beachten. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Der vorgesehene Standplatz ist von den Anschlusspflichtigen so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Entleerung der Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Sobald entsprechende Einrichtungen geschaffen werden müssen, ist dies Sache des Anschlusspflichtigen.

Der Müll wird über den zuständigen Entsorger über die üblichen Wege abtransportiert.

Richtfunk

Der Geltungsbereich ist im Süden innerhalb des Schutzbereich Richtfunkstrahl der Richtfunkstrecke Lauchstädt – Eula gelegen.

1.7 Plangrundlage

Die Planung erfolgte auf Grundlage der digitalen Daten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN). Hierzu wurden im INSPIRE Atom Feed Viewer die INSPIRE – Flurstücke georeferenziert verwendet und mit dem Planungskonzept übereinander gelagert. Auf dieser Basis aufbauend erfolgten die planzeichnerischen Festsetzungen. Als Höhenbezugssystem wurde DHHN2016 gewählt und mit den Höhendaten aus Geoportal, Sachsenatlas abgeglichen.

Im Bereich der voraussichtlichen Baumaßnahmen befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept wird vom Ausgangsbestand entlang der Kreisstraße, von den lagebedingten und den stadtstrukturellen Gegebenheiten bestimmt und folgt insbesondere den Grundsätzen mit Grund und Boden sparsam umzugehen und attraktive Wohn- und Grünräume zu schaffen.

Die ehemals mit einem Gebäude bebaute Fläche soll wiedernutzbar gemacht werden.

Die Erschließung integriert vorhandene Anbindepunkte an die Straße.

2.2 Allgemeine Grundsätze

2.2.1 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Darstellungen in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches besitzen ausschließlich informativen Charakter. Sie sind keine Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechtes und verdeutlichen die bestehende Nutzung in der Umgebung, damit Proportionen und Größen sowie Auswirkungen (z. B. Gebäudekubaturen, Gehölze) nachvollzogen werden können.

2.2.2 von der Planung betroffene Gehölze

Als Gehölze, die von der Planung betroffen sind, gelten Bäume und Sträucher, die sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch jene, die im räumlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Dabei ist der Wurzelbereich maßgebend. Da dieser nicht ohne weiteres aufgenommen werden kann, wird vereinfachend die auf den Boden projizierte Kronentraufe angenommen.

Gehölze, die in das städtebauliche Entwicklungskonzept integrierbar sind und sich im Geltungsbereich befinden, sollen erhalten werden. Da sich im Geltungsbereich bzw. auf den benachbarten Grundstücken Gehölze befanden / bzw. teilweise noch befinden, ist im Geltungsbereich ggf. mit Wurzeln zu rechnen. Der Schutz benachbarter Gehölze einschließlich deren Wurzelbereich richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

2.3 Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO

Die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO begründet sich aus dem Planungsziel (Mehrfamilien-) Wohngebäude herzustellen. Die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen richten sich dabei nach § 4 BauNVO. Die als unzulässig festgesetzten Nutzungen gewährleisten den Schutz umliegender Bereiche vor Belastungen z. B. durch erhöhten Verkehr oder Lärm.

Zudem leitet sich das allgemeine Wohngebiet aus dem rechtskräftigen F-Plan der Stadt Böhlen ab, womit dessen Darstellungen und langfristigen kommunalen Zielvorstellungen entsprochen wird und der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan entwickelt wird.

- ✓ Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird die erste von drei Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu einem qualifizierten B-Plan erfüllt, in dessen Geltungsbereich Vorhaben zulässig sind, wenn diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO

Die Rechtsgrundlage definiert gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete 0,4. Diesem Orientierungswert wird mit der Festsetzung der **GRZ** entsprochen.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete auf dem Grundstück umfassen rd. 2.100 m². Hieraus resultieren ca. 840 m² überbaubare Fläche.

Gemäß dem Bebauungskonzept könnten damit die geplanten Gebäude hergestellt werden (nördlicher und südlicher Baukörper jeweils 8,49 m * 24,45 m sowie zentraler Baukörper 8,49 m * 32,61 m | 2 * 210 m² + 280 m² = 700 m²). Da der B-Plan nichts anderes festsetzt, können zudem nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen bis zu 50 % zugelassen werden.

Die festgesetzte zwingende Zahl der **Vollgeschosse** in Verbindung mit dem **Höchstmaß der Oberkante** (OK) wurde gewählt um die geplanten Wohnbebauungen sinnvoll in die homogene umgebende Stadtstruktur einzuordnen, die ebenfalls entlang der Ernst-Thälmann- und Friedrich-Engels-Straße fast vollständig aus zweigeschossiger Bebauung besteht. Der Bezug in Meter im Höhensystem DHHN2016 bestimmt eine hinreichend konkrete Definition.

Die geplanten Verkehrsflächen sollen anhand der Planung klarstellend als solche definiert werden. Verkehrsflächen können in der Planzeichnung konkret umrissen werden, sodass diese genau bestimmbar sind.

- ✓ Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die zweite von drei Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu einem qualifizierten B-Plan erfüllt, in dessen Geltungsbereich Vorhaben zulässig sind, wenn diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.3.3 Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Die festgesetzte Bauweise definiert die Baukörper näher und bestimmt durch **Baugrenzen** die Lage der Hauptgebäude. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Hauptanlagen angeordnet werden und wurden straßenbegleitend bestimmt um die Bebauung entlang der Leipziger Straße harmonisch zu gestalten. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Baukörper angeordnet werden. Eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der Grünflächen ist in Abwägung der Belange nicht sinnvoll, da hierfür ansonsten wertvolle Freiräume in Anspruch genommen werden müssten. Die neuen Baukörper könnten damit höchstens wenige Meter gegenüber der ehemaligen Bebauung Richtung Straßenkörper heranrücken.

Die Festsetzung zur **offenen** Bauweise resultiert aus der Absicht, drei Baukörper herstellen zu wollen, die jeweils 50 m Länge unterschreiten.

2.3.4 Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4

Im B-Plan werden Nutzungsweisen für Verkehrsflächen getroffen. Aufgrund der Lage entlang der Kreisstraße werden **Ein- und Ausfahrten** näher bestimmt und in direkter Anbindung an die öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflurstücke 348/16 und 348/17 auf zwei bereits vorhandene Ein- und Ausfahrten durch Bestimmung ausgeschlossener Bereiche beschränkt.

Entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen Ein- und Ausfahrten ebenfalls unzulässig bleiben, da hier anbaurechtliche Bestimmungen vorliegen. Anbindungen nach Westen an die Flurstücke 74/89, 74/90 und 74/135 wären zulässig, jedoch aufgrund der Bestandsbebauungen und Eigentumsverhältnisse absehbar nicht umsetzbar. Radverkehrstechnische oder fußläufige Verbindungswege wären möglich und mit den Festsetzungen zulässig.

Da mit einem Baukonzept die Planungen konkret umrissen werden können, werden für Pkw-Stellplatzflächen vorgesehene Bereiche lagekonkret festgesetzt. Diese ermöglichen die Anordnung von mindestens 12 **Pkw-Stellplätzen** sowie erforderliche Einfahrts- und Wendebereiche. Diese Verkehrsflächen verbleiben privat im Sinne des Bauordnungsrechts. Dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter und Verwalter werden somit Rechte eingeräumt die privaten Verkehrsflächen zu ordnen, Hausordnungen zu veranlassen und durchzusetzen.

Um gleichzeitig den Anforderungen einer modernen Verkehrsinfrastruktur gerecht zu werden, sind gleichzeitig **Fahrradstellplätze** herzustellen, die das Abstellen von Fahrrädern ermöglichen und somit zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Diese können jedoch als untergeordnete Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich des B-Planes angeordnet werden.

- ✓ Mit der Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen wird die dritte von drei Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu einem qualifizierten B-Plan erfüllt, in dessen Geltungsbereich Vorhaben zulässig sind, wenn diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft resultieren aus allgemeinen Anforderungen zum Schutz von Natur und Umwelt sowie aus Erkenntnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Planung sowie einer konzeptionellen Betrachtung zum Umgang mit Regenwasser.

Die Einschränkungen zu **Beleuchtungsmitteln** dienen dem Schutz von Insekten, die vom künstlichen Licht angezogen werden, darauf aufbauend dem Schutz nachtaktiver Tiergruppen und der Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung. Durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungsmittel können potentielle Störungen und Beeinträchtigungen, welche durch eine hohe Anlockwirkung von Insekten und deren Fressfeinde, hier vor allem Fledermäuse (Anprall, Kollision), vermindert werden. Diese Maßnahme eignet sich zur Konfliktvermeidung.

Der **Reptilienschutzzaun** dient als effektive Barriere zwischen potentiellen Reptilien-Lebensräumen und den vorgesehenen Baumaßnahmen und verhindert damit das Einwandern von geschützten Arten in die Bauflächen. Somit können Überschüttungs- und Überfahropfer sowie in Baugruben verendende Kleintiere wie Zauneidechsen effektiv vermieden werden.

Für bereits entfallene Strukturen sind Ersatznist- und -brutquartiere als **Ersatzmaßnahmen** zur Aufrechterhaltung der Funktionen von geschützten Quartieren erforderlich. Sie sichern mit hinreichender Prognosewahrscheinlichkeit den Erhaltungszustand der lokalen Population und vermeiden damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Positionierung der Nisthilfen muss fachgerecht erfolgen und sollte dementsprechend mit einem Fachgutachter abgestimmt werden. Die Fertigstellung der Ersatzmaßnahmen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Zur zeitgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen Flächen definiert werden, in denen Anlagen zur **Rückhaltung** von anfallendem Niederschlagswasser zulässig sind. Hierbei eignen sich beispielhaft offene Mulden. Die technischen Erfordernisse sind im Rahmen von konkreten Gebäudeplanungen zu bestimmen, geeignete Maßnahmen nach den Regeln der Technik zu planen, mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen und mittels wasserrechtlicher Erlaubnis genehmigen zu lassen. Somit wird der Gefahrenabwehr gegen Hochwasser- und bei Starkregenereignissen Rechnung getragen. Das Erfordernis zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ergibt sich aus den Regeln der Technik mit der Ressource schonend umzugehen und einem den naturnahen Kulturzustand angelehnten Wasserhaushalt zu ermöglichen.

2.3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Pkw-Stellplatzanlagen soll entlang der Fahrgassen ein **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden um die Zugänglichkeit zu ermöglichen und städtebauliche Missstände zu vermeiden. Zusätzlich wird in Anschluss an das Flurstück 74/135 Gemarkung Böhlen das Geh- und Fahrrecht bis an die Geltungsbereichsgrenze herangezogen um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Querungen (z. B. Rad- oder Fußweg) vorzuhalten.

Die rechtliche Sicherung erfolgt mittels Grundbucheintragung, sodass im B-Plan diese Flächen mittels Signatur zu markieren sind. Einer späteren Umsetzung soll nicht vorgegriffen werden. Gleichzeitig dienen diese nicht mit Gebäuden überbauten Bereiche für Ver- und Entsorger zur Einordnung von Leitungen. Im Anschluss an das Flurstück 74/135 Gemarkung Böhlen ist das **Leitungsrecht** unerlässlich, da hier Bestandsleitungen den Geltungsbereich des B-Planes queren.

2.3.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB

Innerhalb der **Pflanzflächen** westlich der Gebäudekörper soll das hohe Maß an umgebender Durchgrünung mittels hochstämmiger Bäume fortgesetzt werden. Die Artauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation sowie robusten einheimischen Arten. Die aufgeführten Arten sind als Auswahlliste festgesetzt, sodass in frei wählbaren Verhältnissen verschiedene Arten je nach Gestaltungskonzept gepflanzt werden können. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aus der städtischen Baumschutzsatzung abgeleitet. Hiernach ist es durchschnittlich erforderlich, pro gerodeten Baum drei Neupflanzungen vorzunehmen. In Auswertung des Luftbildes aus dem Jahr 2018 wurden mit der Beseitigung des Gebäudebestandes im Geltungsbereich des B-Planes 19 Großgehölze gerodet, woraus die Anzahl der Neupflanzungen resultiert. Die Pflanzungen schaffen Lebensräume für Flora und Fauna und bereichern den Stadtraum.



2.4 Hinweise

Die folgenden Hinweise resultieren aus Vorschriften einiger Gesetzestexte, die durch die Planung und beabsichtigte Nutzung berührt werden bzw. empfehlen Verhaltensweisen bei Nutzung der Fläche. Diese sind keine Festsetzungen im engeren Sinne des Bauordnungsrechtes, da sie keine flächenbedeutende Relevanz besitzen.

- Die Grundstücksbesitzer haben sich über geltende Rechtsvorschriften und Pflichten über die Flächennutzung und -bewirtschaftung sowie den Verhaltensweisen zu informieren. Die Kontaktierung fachkundiger Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) ist zu empfehlen.
- Der Bebauungsplan sollte genau gelesen werden. Bei Unverständlichkeiten sollten fachkundige Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) kontaktiert werden.
- Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Vorhaben- / Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/ Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.
- Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- Die Verkehrsflächen sind gleichzeitig Vorhalte- und Aufstellflächen für Rettungskräfte und müssen den Anforderungen nach DIN 124090 entsprechen. Die DIN-Normen können in der Stadtverwaltung Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen eingesehen werden.
- Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt. Es kann allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten in dem Plangebiet solche vorgefunden werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub demnach visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem solchen Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Am Standort von Relevanz ist die Überprüfung auf ein eventuelles Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus erforderlich, da nichttrisskundige Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden können. Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht nach § 4 SächsHohlrVO die Pflicht des Sächsischen Oberbergamts bei Funden bergbaulicher Spuren in Kenntnis zu setzen sowie die Pflicht zur Meldung von Bodenfunden nach § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.
- 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 GeoIDG). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologischen Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

- Werden bei den Erschließungsmaßnahmen kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 3 Abs. 1 KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs. 5 SächsABG nicht zulässig.
- Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

2.4.1 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion sind folgende Forderungen umzusetzen.

- Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens.
- Das Befahren von ungeschütztem Oberboden ist zu vermeiden.
- Oberboden ist im Bereich der dauerhaft versiegelten Flächen abzutragen.
- Es sind ausreichend große Lagerplätze für Maschinen, Baustoffe und Oberbodenmaterial einzuplanen. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen muss vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Abfälle geschützt werden (Vliesauflage / wassergebundenen Platzbefestigung / Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
- Die Bodenzwischenlagerung in Bodenmieten ist getrennt nach Ober- und Unterboden und getrennt nach Substraten unterschiedlicher Körnung vorzunehmen; Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu trennen; die Lagerhöhe für humosen Oberboden darf höchstens 2 m betragen (ausreichende Flächenverfügbarkeit)
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen.

- Zwischenlager sind locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger zu schütten, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei längeren Niederschlägen sollten die Arbeiten unterbrochen werden. Ziel ist es, dass das Depot in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet bleibt. Ansonsten bilden sich anaerobe Bedingungen, unter denen das Bodenleben „erstickt“ und Fäulnisvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch bei Abtrag des Depots erkennbar.
- Bauzeitliche Entwässerungsmaßnahmen des Baufeldes von Dränwasser (Oberflächenwasser) und Niederschlagswasser sind vorzunehmen.
- Beanspruchte Flächen sind nach der Nutzung zu rekultivieren. Alle bauzeitlich beanspruchten Flächen sind tiefgründig zu lockern (mechanisch oder biologisch mit tiefwurzelnden Pflanzen wie z. B. Lupine, Luzerne oder Kleearten etc.) und die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren. Ggf. unterstützende Maßnahmen wie Kalkung oder organische Düngung sollten vorgenommen werden, wenn diese die Bodenprozesse unterstützen. Die Maßnahmen sind bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

Bodenaushub und -verwertung

- Für die Herstellung natürlicher Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i. V. m. den Zuordnungswerten Z0/Z0* gem. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2 Bodenmaterial; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten (bei landwirtschaftlicher Folgenutzung 70 % der Vorsorgewerte)
- Alle Bodenarbeiten müssen die aktuelle Bodenfeuchte beachten.
- Die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) ist anzuwenden.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist der zuständigen Behörde nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren und auf Verlangen der zuständigen Abfallbehörde vorzulegen.

Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

2.4.2 Abfallrecht

- Für alle im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallenden Abfälle ist im weiteren Verlauf der Genehmigungsplanung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, zur Abstimmung vorzulegen:
 - alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie
 - die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung

Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AW) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

- Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).
- Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft seit 01.08.2023) und neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) schreibt verbindlich vor, dass zum Einbau in Technische Bauwerke (i. S. EBV) keine RC Materialien aus Abfällen, sondern nur noch gütegesicherte, mineralische Ersatzbaustoffe (mEB) verwendet werden dürfen (gütegesicherter RC Baustoff). Ein Wiedereinbau von abgebrochenem Bauschutt z. B. als Unterbau oder in Technische Bauwerke (i. S. EBV), ohne vorherige Aufbereitung, Gütesicherung und Einstufung als mEB ist nicht zulässig (§§ 19-23 EBV).
- Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammelungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Nutzungsverträglichkeiten

In den vorangegangenen Kapiteln wurde auf die Berücksichtigung der Belange der Nutzungsverträglichkeiten eingegangen und die Planung dementsprechend entwickelt. Es entsteht eine attraktive Wohnanlage auf vormals baulich genutzter Fläche ohne erheblich negative Nutzungskonflikte.

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch Festsetzung angemessener städtebaulicher Strukturen fortgeführt und erhebliche Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt vermieden. Eine Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in dem vorhandenen und neu entwickelten Gebiet sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.⁴ Insbesondere wird durch die Planung den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, wie Familien, jungen und alten Menschen, Menschen mit Einschränkungen sowie den Belangen der Freizeit und Erholung entsprochen.⁵

Klimatisch wird sich die Situation am Standort nicht verändern. Die überbaubare Fläche ist sehr gering und es werden ausgleichende Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Durch die weitere Nutzung bereits vorhandener Zufahrten auf die Kreisstraße werden keine neuen Konflikte geschaffen.

Auswirkungen auf die Tierwelt betrafen vor allem gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten. Da der Gebäudeabriss aber bereits vorgenommen wurde, treten mit der Planverwirklichung keine neuerlichen Tatbestände ein. Für Neubebauungen ist aber mit einer gewissen Prognoseunsicherheit zu rechnen, wie die Ersatzquartiere angenommen werden und welche Qualität die zeitliche Lücke birgt. Zum Schutz der Flora und Fauna wurde das Bauungskonzept in einem iterativen Prozess zwischen artenschutzrechtlicher Begleitung und B-Planung angepasst, sodass Maßnahmen und Ersatzquartiere integriert werden. Daher ist der Planung auch eine Nutzungsverträglichkeit im Bezug zum Schutzgut Arten und Biotope zu bescheinigen.

Bodenschutzrechtlich sowie im Bezug zum Wasserhaushalt wird sich die Planung kaum auswirken. Aufgrund der Bestandsbebauung, insbesondere auch der flächenhaften Versiegelungen, wird es zu keinen Mehrbelastungen gegenüber dem Status quo kommen. Geringe Flächenanteile werden neu versiegelt werden müssen, jedoch anderenorts innerhalb des Geltungsbereichs rekultiviert werden. In Zusammenschau wird sich der Versiegelungsgrad kaum ändern. Mit angepasstem (zeitgemäßem) Regenwassermangement werden Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung (u. a. Teilversiegelung), Rückhaltung genutzt, um Einleitungen zu verringern.

Während der Bauphase wird es zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auch bezüglich des ruhenden Verkehrs kommen. Hierzu bestehen auf den vorhandenen, ausgebauten Flächen genügend räumliche Möglichkeiten zur Einrichtung von Baustellen und Lagerkapazitäten. Auch die Zufahrt zur geplanten Baustelle über die Kreisstraße bietet ausreichend Kapazitäten. Nichtsdestotrotz ist nicht auszuschließen, dass es während der Bauzeit zu einzelnen Beeinträchtigungen anderer Verkehrsteilnehmer kommt.

⁴ vgl.: BauGB § 1 (6) Nr. 1

⁵ vgl.: BauGB § 1 (6) Nr. 3

Die Bewältigung und Kontrolle erfolgen durch das zuständige Ordnungsamt (z. B. im Rahmen der Planung und Erteilung der verkehrsrechtlichen Anordnung während der Baumaßnahmen). Die öffentliche Verkehrsfläche ist für den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr ausreichend ausgelegt.

Die Auswertung der Verkehrsstatistiken zeigte, dass bereits eine deutliche Abnahme des Fahrzeugverkehrs in Böhlen entlang der Leipziger Straße zu verzeichnen ist. Dies ist maßgeblich auf die Entwicklung der Bundesautobahn A 72 zurückzuführen. Soweit diese fertiggestellt ist, ist eine weitere Abnahme des innerstädtischen Verkehrs zu prognostizieren. In Gegenüberstellung mit den durch die B-Planung zu erwartenden Verkehrsströme sind keine erhebliche Zunahme des Verkehrs entlang der Leipziger Straße und damit keine Nutzungskonflikte zu prognostizieren.

Eine Mindestanzahl an Pkw-Stellplatzflächen wird im B-Plan festgesetzt. Zur Verbesserung der Fahrradinfrastruktur Erschließung werden auch zusätzliche Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Dies entlastet den motorisierten Verkehr zusätzlich. Aufgrund der guten Anbindung an Geh- und Radwege, der direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Siedlungsstruktur Böhlens, werden die festgesetzten Mindestanzahl an Stellplätzen in Abwägung der Belange untereinander als ausgewogen eingeschätzt.

3.2 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung zeigt folgende Verteilung:

	Planung		Bestand	
Gesamtfläche	2.501	m ²	2.501	m ²
abgeräumtes Bauerwartungsland			1.836	m ²
Wohnbauflächen (WA)	2.096	m ²		
Baugrenzen innerhalb WA	1.062	m ²		
Pflanzflächen innerhalb WA	534	m ²		
Vegetationsflächen			665	m ²
Stellplatzflächen	405	m ²		

Tabelle 16: Flächenverteilung

Durch die Entwicklung wird der Standort nachgenutzt. Der überwiegende Anteil an Flächen wird in ähnlicher Dimension und Nutzung verbleiben.

3.3 Umsetzungszeitraum

Mit der Neubebauung soll nach Erzielung des Baurechts begonnen werden. Grundsätzlich kann für die Herstellung der drei Wohngebäude von einer Bauzeit von einem bis maximal drei Jahren ausgegangen werden.

3.4 Kosten

Kosten entstehen für die Planung und die Herstellung der Wohngebäude. Diese Kosten werden vollständig durch die Bauherren getragen.

Der Stadtverwaltung Böhlen entstehen Kosten durch die Bebauungsplanung einschließlich Fachgutachten.

4 Zusammenfassende Darstellung

Mit dem Bebauungsplan werden an der Leipziger Straße 87 Flächen zur wohnbaulichen Nutzung wiedernutzbar gemacht. Es sind zweigeschossige (Mehrfamilien-) Wohngebäude geplant. Die Erschließung erfolgt von der Leipziger Straße aus. Im Plangebiet werden Stellplatzflächen sowie unbebaute Pflanzflächen vorgesehen.

Die Bebauungsplanung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Quellen

PROJEKTIERUNGSBÜRO ALBRECHT TANZER:

Errichtung von Wohnhäusern Leipziger Straße 87, Lageplan vom 26.10.2022.

IÖR-Forschungsdatenzentrum (IÖR-FDZ):

<https://ioer.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=d5e03e6b6ea64e588bd2fe92021604ff¢er=13.4804,50.9537&level=9&hiddenLayers=17ec1627304-layer-23,17ec1627307-layer-24,17ed3b5f720-layer-27,17ec16272ab-layer-5,17ed3b51e40-layer-26,17ed3b39ec0-layer-25,17ec16272fb-layer-21,17ec1627301-layer-22>; FDZ

Naturräume in Sachsen; Zugriff 31.07.2023.

LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION SACHSEN [GEOSN]:

<https://www.geodaten.sachsen.de/>; Geodatenportal; Zugriff 10.12.2024.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>; iDA Dtenportal; Zugriff 10.12.2024.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

Historische Kulturlandschaften Sachsens, Schriftenreihe, Heft 33-2012.

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG DES LANDES BRANDENBURG:

Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG - WESTSACHSEN:

Regionalplan Leipzig – Westsachsen, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 16.12.2021.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

Bodenbewertungsinstrument Sachsen; März 2009.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

interaktive Karte Bodenschätzung; www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosystem/weboffice101; Zugriff 10.12.2024.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

interaktive Karte Grundwasserflurabstand; www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser; Zugriff 10.12.2024.

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN:

Geoportal Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, Zugriff: 10.12.2024.

STAATSMINISTERIUM DES INNEREN DES FREISTAATES SACHSEN:

Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

TU BERLIN - INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG:

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft; Juli 2003; Fassung Mai 2009.

6 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
F-Plan	Flächennutzungsplan
LE-Plan	Landesentwicklungsplan
PlanzVO	Planzeichenverordnung
R-Plan	Regionalplan
R-Plan L-WS	Regionalplan Leipzig-Westsachsen