

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Böhlen**  
**Karl-Marx-Straße 5**  
**04564 Böhlen**



Projekt:

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“ der**  
**Stadt Böhlen**

**Begründung zum Vorentwurf**  
**Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Juni 2022

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute, B.Sc.

Projekt-Nr.

20-177

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1 Plangrundlage .....	4
2.2 Planungsverfahren .....	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
<b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>6</b>
<b>4 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
4.1 Beschreibung des Plangebietes .....	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	7
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	8
4.4 Altlasten.....	8
<b>5 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
5.1 Landesplanung .....	9
5.2 Regionalplanung.....	9
5.3 Flächennutzungsplan.....	11
5.4 Benachbarter Bebauungsplan .....	12
<b>6 Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4 Verkehrsflächen.....	13
6.5 Grünfläche.....	14
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>14</b>
7.1 Verkehrserschließung.....	14
7.2 Trinkwasserversorgung .....	14
7.3 Löschwasserversorgung.....	15
7.4 Abwasserentsorgung .....	15
7.5 Niederschlagswasser.....	15
7.6 Stromversorgung .....	15
7.7 Gasversorgung .....	15
7.8 Telekommunikation .....	15
7.9 Abfallentsorgung.....	16
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>16</b>
<b>10 Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>18</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	16

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Stadt Böhlen .....	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets .....	7
Abb. 3:	Lage des Denkmals .....	8
Abb. 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen .....	11
Abb. 5:	Benachbarter Bebauungsplan .....	12

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Böhlen. Es grenzt im Südosten an die Werkstraße, im Osten an eine Grünfläche, im Norden und Westen an ehemalige Tagebauflächen, welche zurzeit aktiv rekultiviert werden. Des Weiteren gehört das Gelände zur Rekultivierungsmaßnahme.

Das Plangebiet umfasst keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Östlich und südlich grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“ vom 22.03.2006.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Industriestandortes Böhlen-Lippendorf.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich u. a. daraus, dass das Planungsgebiet innerhalb des Industriestandortes liegt und an ein bereits bestehendes und geplantes Gewerbegebiet angrenzt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Nutzung für gewerbliche Zwecke, Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme und von möglichen Nutzungskonflikten in anderen Teilen der Stadt sowie Schaffung der Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung der vorhandenen Strukturen. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Für die Stadt Böhlen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen (03/2006) ist für die Plangebietsfläche eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Wiedernutzbarmachung einer Rekultivierungsfläche
- Planungsrechtliche Sicherung und Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen angrenzend an bestehende Gewerbegebiete als Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Erschließung über die Einbeziehung einer südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme in anderen Teilen der Stadt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. (© GeoBasis-DE / GeoSN, 2021).

## 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Böhlen	§ 2 Abs. 1 BauGB	28.10.2021
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	14.01.2022
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

## 3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Böhlen, im Landkreis Leipzig. Die Fläche befindet sich westlich der Werkstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 189/2, 189/4, 189/19, 189/21 und 189/22 der Gemarkung Gaulis. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 2,72 ha.

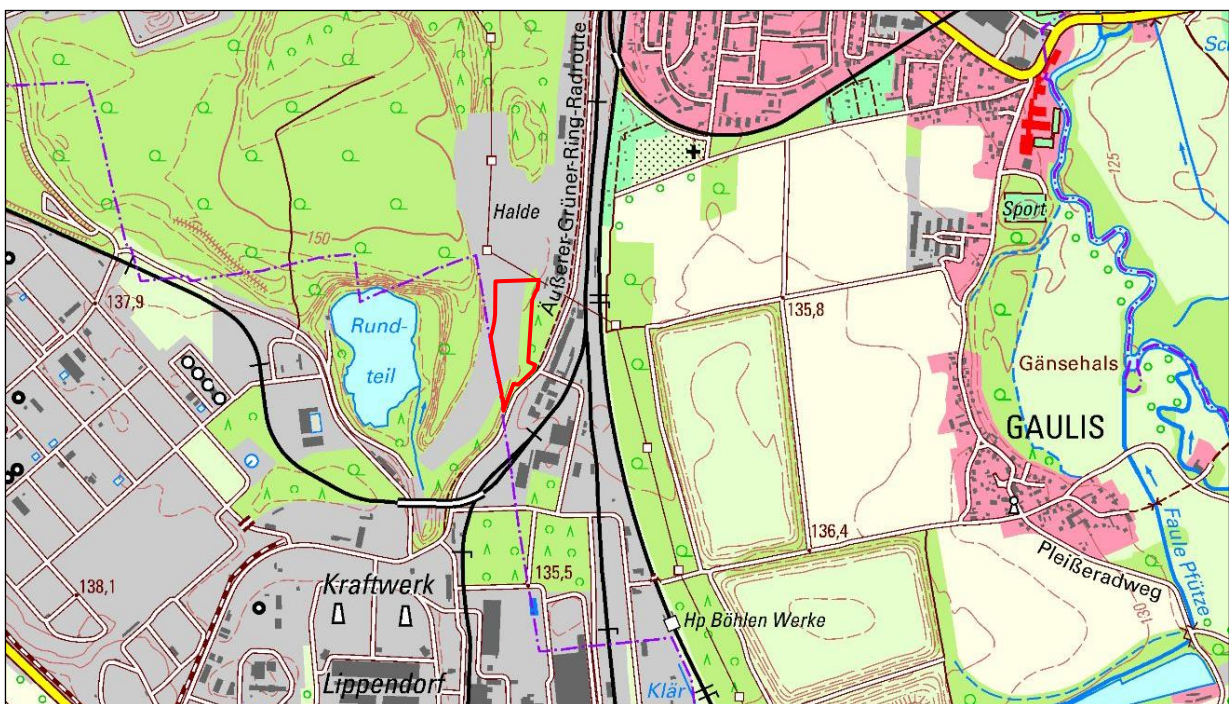



Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Böhlen (© RAPIS, DTK10, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstück 179/8, 179/31, Gemarkung Böhlen (Rekultivierungsfläche)
- im Osten: Flurstück 189/9, 189/12, 189/c, 189/16, Gemarkung Gaulis (Grünfläche, teilw. Gehweg)
- im Süden: Flurstücke 189/14, 189/15, 189/17 Gemarkung Gaulis (Straße, teilw. Grünstreifen)
- im Westen: Flurstück 108/29, 108/31, 108/33, 108/34, 108/32 Gemarkung Lippendorf, 189/1 Gemarkung Gaulis (Rekultivierungsfläche)

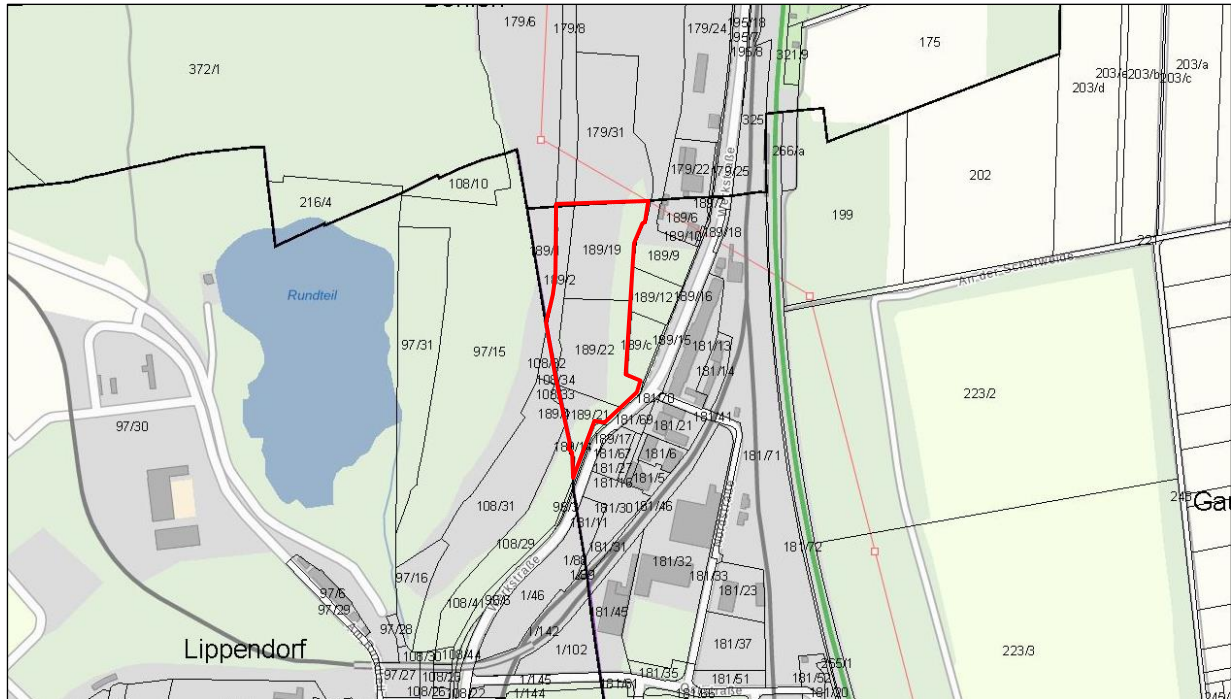


Abb. 2: Lage des Plangebiets (© RAPIS, WebatlasSN, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Böhlen und liegt innerhalb des Industriestandortes Böhlen-Lippendorf.

Östlich grenzt ein Gewerbegebiet und Grünflächen an, nördlich und westlich ist das Plangelände von aktiven Rekultivierungsflächen umgeben. Das Plangebiet selbst ist durch den ehemaligen Tagebau geprägt. Im Jahr 2005 wurde die erste Genehmigung für das Bauvorhaben „Verfüllung Einschnitt Südrestloch Böhlen – südlicher Abschnitt –“ erteilt. Anschließend werden auf der Fläche Verfüllungsarbeiten durchgeführt.

### 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i. S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.



### 4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes. Das nächstgelegene Denkmal liegt östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Werkstraße.

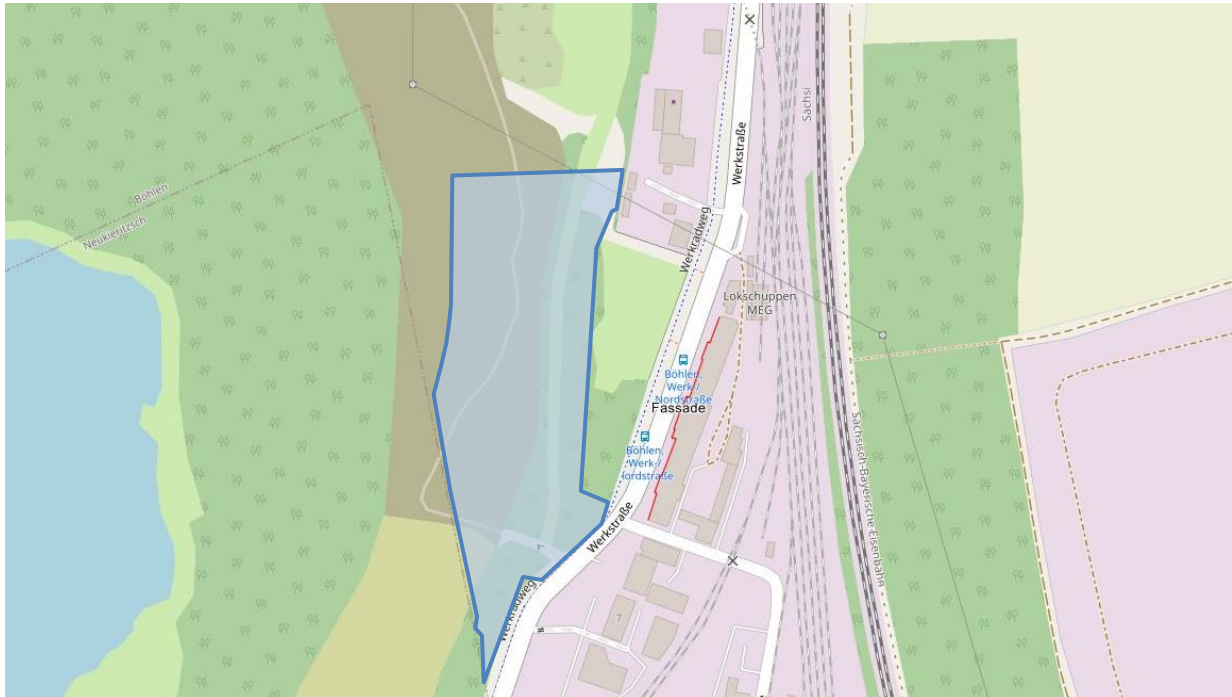


Abb. 3: Lage des Denkmals (© Denkmalpflege in Sachsen / www.sachsen.de, 2022)

- Lage des Denkmals
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Es handelt sich um ein Einzeldenkmal in Form eines Gebäudes des ehemaligen Kraftwerkes Lippendorf und dessen Gebäudeteile: um ein ehemaliges Archiv- und Laborgebäude und um die Fassade der ehemaligen Berufsschule. Negative Auswirkungen auf das Einzeldenkmal sind nicht zu erwarten, da sich das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und durch die Werkstraße eine räumliche Trennung entsteht. Zudem handelt es sich um ein Denkmal einer Industrienutzung innerhalb einer gewerblich und industriell genutzten Umgebung.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### 4.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.



## **5 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesplanung**

In der Karte des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN 2013 (LEP 2013) ist die Stadt Böhlen dem Verdichtungsraum zugeordnet. Gemäß Grundsatz G 1.2.1 sollen die Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

In Bezug auf die raumordnerische Einordnung gehört die Stadt Böhlen nach Karte 3 zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf, welche als ausgewiesene Bergbaufolgelandschaften gekennzeichnet sind.

Nach Ziel 2.1.3.2. sind die Sanierungsmaßnahmen so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden.

Dies bedeutet, dass Flächen in Orientierung an der dem Bergbau vorausgegangenen Nutzung so zu entwickeln sind, dass auch u. a. eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht wird.

Die vorliegende Planung setzt eine gewerbliche Nutzung des Gebietes fest. Somit wird für eine bereits in Anspruch genommene Fläche des ehemaligen Tagebaus, eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung und eine Wiedernutzbarmachung ermöglicht.

Laut Grundsatz G 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen werden. Außerdem sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden (G 2.3.1.2).

Die Vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen Rechnung. Der geplante Gewerbebestandort ist verkehrsgünstig gelegen. Durch die Stadt Böhlen verläuft eine festgesetzte überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse. Da das Planungsgebiet innerhalb des Industrie- und Gewerbebestandes „Böhlen-Lippendorf“ liegt, ermöglicht das Vorhaben sowohl eine Erhaltung als auch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

### **5.2 Regionalplanung**

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Laut Grundsatz G 1.1.1 soll in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen vor dem Hintergrund differenzierter demografischer Entwicklungen in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse angestrebt werden und damit für alle Bewohner die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen

werden. Es soll die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt werden (G 1.1.2).

Laut Grundsatz G 1.1.3 sollen Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot geschaffen und weiterentwickelt werden.

Der Raum Borna-Markkleeberg-Markranstädt soll als attraktiver, zukunftsweisender Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum gestaltet werden. Dazu sollen insbesondere der Industriestandort Böhlen-Lippendorf als Bestandteil des Chemiedreiecks Schkopau-Böhlen-Leuna im länderübergreifenden Verbund ausgebaut werden (G 1.1.8).

Im System der Zentrale Orte übernimmt die Stadt Böhlen als Verbund mit der Stadt Zwenkau die Funktion eines Grundzentrums im Verdichtungsraum (Z 1.3.7). Grundzentren sind gemäß Ziel Z 1.3.8 als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken.

Die Stadt Böhlen ist dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft auf der Karte „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet. Laut Grundsatz G 2.1.3.3 sollen im Zuge der Wiedernutzbarmachung durch den aktiven Bergbau sowie von Wiedernutzbarmachung und Sanierung im Bereich stillgelegter Tagebaue und Veredlungsstandorte Beiträge zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung durch die Schaffung von Ansiedlungsimpulsen für Gewerbe sowie durch zielgerichtete Erschließungen geleistet werden.

Die vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen und Zielen Rechnung. Durch die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung, welche der besonderen Gemeindefunktion der Stadt Böhlen entspricht, werden Arbeitsplätze geschaffen und gesichert und die regionale Wertschöpfung, auch in Form von kommunalen Steuereinnahmen, gestärkt. Somit werden auch Standortvoraussetzungen für Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes geschaffen.

Außerdem befindet sich das Planungsgebiet im Industriestandort Böhlen-Lippendorf und umfasst einen Teil des ehemaligen Tagebaus, welcher rekultiviert wurde. Es wird eine Gewerbenutzung auf diesem ehemaligen Tagebau festgesetzt, welche eine Wiedernutzbarmachung der Fläche im Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaften ermöglicht.

Laut Ziel Z 1.4.2 ist Böhlen eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“. Der landesweit bedeutsame Industriestandort soll gestärkt und weiterentwickelt werden, zu diesem Zweck wird der Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe Pulgar festgelegt (vgl. Z 2.3.1.5 in Verbindung mit Karte 14 „Raumnutzung“ und Z 2.3.1.9). Außerdem sollen die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln (Z 2.3.1.3)

Mit der Planung wird dem Ziel gefolgt, da eine Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht stattfindet und eine Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Fläche erfolgt.

Gemäß Ziel 2.2.1.7 sollen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel. Das Planungsgebiet grenzt überwiegend an ein Gewerbegebiet an und ist außerdem als Gewerbebaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da sich in der Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen mit Stand 03/2006 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Böhlen, welche sich gegenwärtig im Verfahren befindet, stellt ebenso das Vorhabengebiet als gewerbliche Baufläche dar. Abweichend zum Ursprungsplan ist im Entwurf der 1. Änderung die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche als Grünfläche und nicht mehr als Waldfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Damit stehen die Ziele des vorliegenden B-Planes „Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“ den Aussagen des wirksamen und des in Änderung befindlichen FNP nicht entgegen, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.



Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen (03/2006) (© RAPIS, 2021)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5.4 Benachbarter Bauungsplan

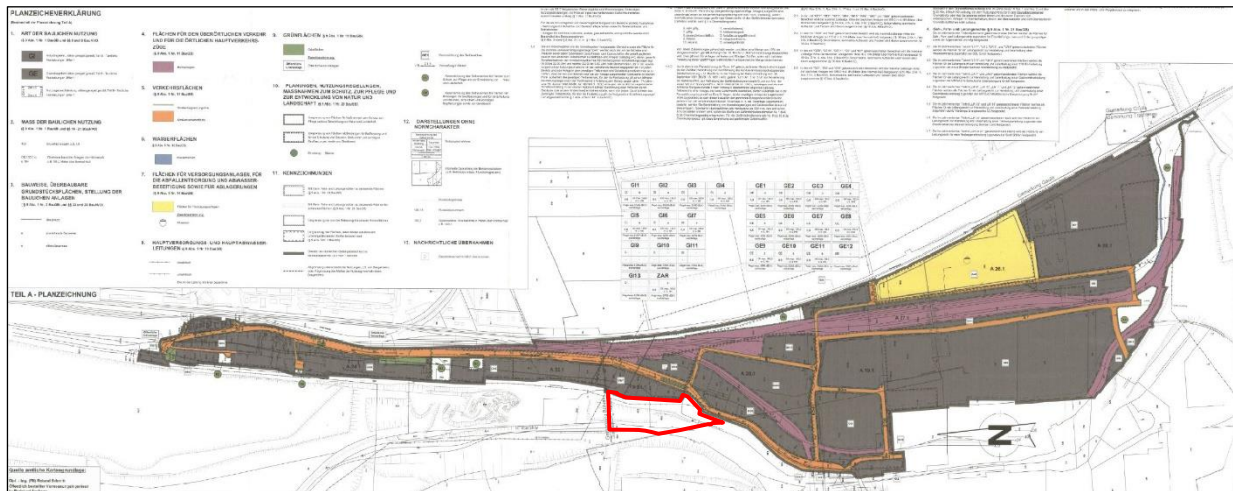



Abb. 5: Benachbarter Bauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“

 räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“

Die südöstliche Seite des Plangebiets grenzt an den benachbarten rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“ des Zweckverbandes Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf, welcher am 22.03.2006 als Satzung beschlossen wurde. Der benachbarte Bauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete fest, welche in mehrere Bereiche aufgeteilt sind.

Der vorliegende Bauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“ orientiert sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem Bereich GE 7 des benachbarten Bauungsplans, um die Homogenität des Gebietes/Standortes zu bewahren.

Für den Bereich GE 7 ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine offene Bauweise und eine maximale Oberkante von 150,0 m ü. NN (heute NHN) sind zulässig. Der Schalleistungspegel darf tags (6:00 – 22:00) 62 db(A) und nachts (22:00 – 6:00) 45 db(A) nicht überschreiten.

## 6 Geplante bauliche Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und OK hinreichend geregelt.

Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am östlich an das Plangebietes angrenzenden Teilbereich GE7 des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“.

Für das Gewerbegebiet ist eine Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von max. 150 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls an die Bestimmungen der Teilbereiche GE1 – GE8 des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans, welche nördlich und östlich des Plangebiets liegen.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Die Festsetzung orientiert sich weiterhin an die Bestimmungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans.

Für das Gewerbegebiet werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt.

Im nördlichen Gewerbegebietsbereich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze und zu der festgesetzten privaten Verkehrsfläche. Der sich nördlich befindende Schutzstreifen der Trasse der Hochspannungsleitung dient als eine gestaltete Abstandsfläche. Somit liegt die Baugrenze in einem Abstand von min. 3 m und max. 52 m zu der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Baugrenze ebenso in einem Abstand von 3 m zu der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Somit sind die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen als ein Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO eingehalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Zum Anschluss des geplanten Gewerbegebiets an das bestehende Verkehrsnetz ist im Geltungsbereich eine private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straße erstreckt sich von dem südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in das Plangebiet hinein. Weiterhin verläuft die Straße entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Norden. Dort ist ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge festgesetzt (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Festsetzung entspricht der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006). Die Freihaltezone von 1 m ist berücksichtigt worden. Die Breite der festgesetzten privaten Verkehrsfläche beträgt durchgehend 9,5 m. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **6.5 Grünfläche**

Innerhalb des Plangebietes ist eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche befindet sich im Schutzstreifen der Trasse der Hochspannungsleitung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in dem Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 3,5 m vorgenommen werden dürfen.

## **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) innerhalb des Gewerbegebietes getroffen.

Die Fläche GFL 1 ist für die Dauer des Bestands der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

Die Fläche GFL 2 ist für die Dauer des Bestands der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

Diese mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Überfahrtsbrücken sind zugelassen. Die GFL-Rechte können entfallen, wenn die Leitungen nicht mehr im Betrieb sind.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt südöstlich des Gebietes über die bereits vorhandene Zufahrt von der Werkstraße aus. Die Werkstraße schließt weiter nördlich an die Leipziger Straße an, welche direkt in die Innenstadt der Stadt Böhlen führt und über die der Anschluss an die Bundesstraße B95 erfolgt.

Südlich schließt die Werkstraße an die Hauptstraße (Staatsstraße S71) an. Von hier erreicht man nach ca. 12 km die Stadt Borna. Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Werkstr./Nordstr., welche sich auf der westlichen und östlichen Seite der Werkstraße ca. 50 m vom Plangebiet entfernt befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinien 144 (Kitzscher - Espenhain - Rötha - Böhlen (-Lippendorf) - Zwenkau) und Buslinie 272 (Busplatz Lucka – Bahnhof (Bus) Borna).

Am Haltepunkt Böhlen (b Leipzig) besteht in einer Entfernung von etwa 1.500 m Anschluss an das S-Bahnnetz Mitteldeutschland. Die Linie S 5 und S5X verkehrt zwischen Halle (Saale) und Zwickau (Sachs) Hbf und die Linie S 6 verkehrt zwischen Leipzig Messe und Geithain.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land zuständig. Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.



### **7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Böhlen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, den Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land. Weitere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

### **7.4 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Espenhain“ im Trennsystem. Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

### **7.5 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Das Niederschlagswasser der festgesetzten privaten Verkehrsfläche muss auf den privaten, angeschlossenen Grundstücken versickert werden. Es darf nicht über die öffentlichen Straßen in das Abwassersystem eingeleitet werden.

Eine Konkretisierung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **7.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

### **7.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

### **7.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsfestnetzes. Informationen zum Leitungsbestand werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.

## 7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen (ZAW).

Gemäß § 6 der einschlägigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig (AWS) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Leipzig, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also, auch in Verbindung mit § 13 KrWG, eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Im Übrigen obliegt es gemäß § 15 AWS dem Anschluss-/Überlassungspflichtigen Standplatz und Transportweg für Abfallbehälter auf seinem Grundstück herzustellen. Eine gemeinschaftliche Nutzung von Standplätzen durch mehrere Anschlusspflichtige Überlassungspflichtige ist möglich.

Die zur Erschließung festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist für eine Befahrung mit den Fahrzeugen der Abfallentsorgung ausreichend dimensioniert, der geplante Wendehammer entspricht den Vorgaben der RaSt 06 für das 3-achsige Müllfahrzeug.

## 8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>21.944</b>	<b>80,6</b>
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	17.555	64,5
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.389	16,1
<b>Private Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.982</b>	<b>11,0</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>2.294</b>	<b>8,4</b>
<b>Summe</b>	<b>27.220</b>	<b>100</b>

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

## **10        Hinweise**

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 14.06.2022

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- BAUGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BBodSCHG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSCHV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- BNatSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- SÄCHSBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- SächsDSchG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.
- SächsNatSchG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.
- SÄCHSLPLG (2021):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- SÄCHSNRG (2008):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.
- UVP-GESETZ (2021):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**VwVSächsBO (2019):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

## Planungen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2006):** Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen, genehmigt durch die Raumordnungsbehörde Landesdirektion Sachsen am 13.06.2006 und wirksam mit Datum vom 23.06.2006.

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021):** beschlossen als Satzung am 11.12.2020, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 16. Dezember 2021 in Kraft getreten.

## Literatur

**MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

## Internetseiten

**LfULG (2021):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 25.05.2021.

**RAPIS (2019):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 25.05.2021.