

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“ der Stadt Böhlen / Stadtteil Großdeuben

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Böhlen „Lindenstraße 2“ Ortsteil Großdeuben

Chronologie des Verfahrens

1. Beschluss des Stadtrates der Stadt Böhlen gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“.	Ratsbeschluss 34/172/2017 vom 18.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	erfolgte Am 27.04.2017 Schreiben vom 26.06.2017
Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt und mit den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Ratsbeschluss Nr. 41/206/2017 vom 30.11.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB sowie öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Stadtrat machte von § 4a Abs. 2 BauGB Gebrauch, beide Verfahren gleichzeitig durchzuführen.	in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 Schreiben vom 15.12.2017
Die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Alle Einzelpunkte der Abwägung wurden in einem Beschluss zusammengefasst.	Ratsbeschluss. 48/246/2018 vom 28.06.2018
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach	Ratsbeschluss 48/247/2018 vom 28.06.2018

§ 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht dazu wurde gebilligt.	
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und die Begründung mit Umweltbericht dazu, wurden vom Landkreis Leipzig am 16.11.2018 genehmigt.	Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Böhlen Nr. 12/2018 am 21.12.2018

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße 2“ der Stadt Böhlen von 2015 ist die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebietes (südlicher Teil) in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO mit ca. 30 EFH sowie Ergänzungen und Änderungen im Mischgebiet (nördlicher Teil) mit der Zulässigkeit von Einzelhandel.

Ausgehend von der 6. Regionalen Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Sachsen hat die Stadt Böhlen mit seinen Ortsteilen seit 1990 bis 2016 eine rückläufige Bevölkerungszahl. (1990 -7,9 TEW, 2016 -6,79 TEW) Prognostiziert wird in den Varianten 1/2 jedoch ein Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahre 2020 auf 7,0/6,7 TEW und bis 2030 auf 7,1/6,9 TEW.

Großdeuben ist ein Stadtteil von Böhlen, dessen Bevölkerung in den vergangenen 20 Jahren gegen den Trend überdurchschnittlich angewachsen ist. Das Bevölkerungswachstum ist unter anderem durch die Attraktivität des

Standortes für eine Ansiedlung von Wohnungen infolge

- der Nähe zum Zwenkauer See,
- der Nähe zum angrenzenden Wald (Neue Harth),
- der günstigen Verkehrsanbindung zum übergeordneten Straßennetz (B 2 / A38)
- und zum S-Bahn-Haltepunkt in der Lindenstraße, begründet.

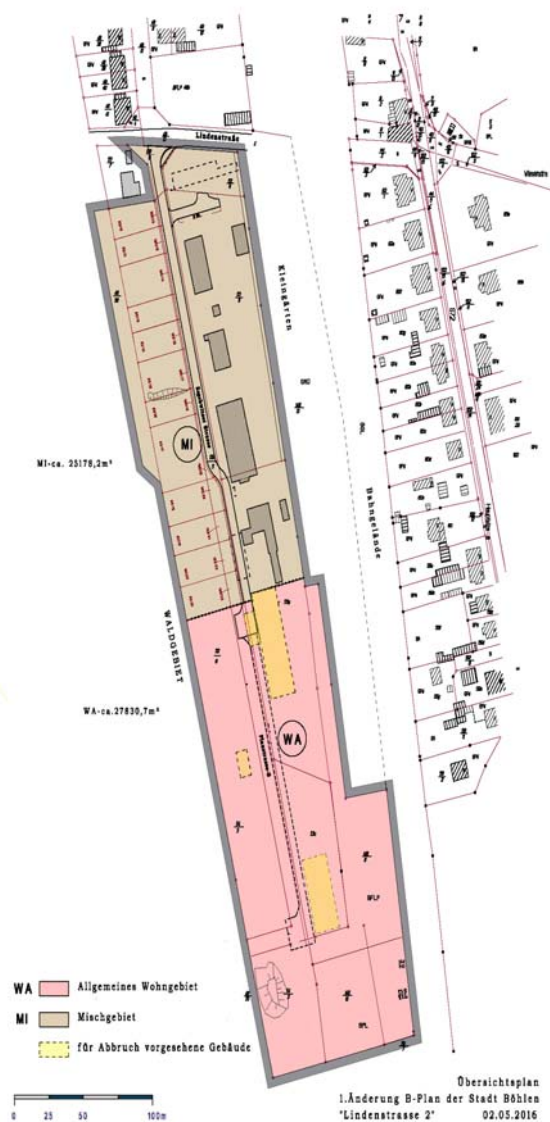
Der Mischgebietsstandort (B-Plan in Kraft seit 2015) mit seinen bisher 12 Einfamilienhäusern ist bereits vollständig bebaut und es besteht ein weiterer, durch Reservierungen nachgewiesener, Ansiedlungsbedarf.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. (§ 9 (7) BauGB). Das Gesamtgrundstück des Planungsgebietes mit den Flurstücken der Gemarkung Probstdeuben

150/9 (öffentliche Straße), 150/10 (öffentliche Straße), 50/11 (öffentlicher Gehweg)
150/26 (öffentlicher Gehweg), 50/24 (Hügel), 150/22, 53/22 (Bauflächen)
53/24 (öffentlicher Gehweg)
53/23, 53/25, 53/26, 53/27 (bebaute Flurstücke, Gewerbeobjekte)
54/3, 149/11, 149/12 (Bauflächen)

umfasst ca. 5,3 ha, davon 2,5 ha Allgemeines Wohngebiet und 2,8 ha Mischgebiet.



Standort Lindenstraße 2
Böhlen-Großdeuben

Bild Plangebiet ohne Maßstab

Das Plangebiet ist begrenzt: - Im Norden- von der Lindenstraße
 Im Osten - von Kleingärten und der Bahnlinie Leipzig – Hof (ICE)
 Im Süden - von den Privatgrundstücken 48/55 und 48/54
 Im Westen – vom Waldgebiet des Staatsbetriebes Sachsenforst

Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht

- in einem Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es kann eingeschätzt werden, dass aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens erhebliche projektbezogene Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden können.
- in einem Naturschutzgebiet.
- in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG).
- in einem Flächennaturdenkmal und es sind im Plangebiet keine Naturdenkmale vorhanden
- in Biotopen, die die Kriterien für ein geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG und/oder § 30 BNatSchG erfüllen.

Die geschützte Gehölze gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Böhlen wurden aufgenommen

Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgten im Zeitraum April bis Juli 2017 4 Begehungen zur Erfassung von Reptilien und Amphibien, und eine Begehungen zur Brutvogelkartierung sowie zwei orientierende Fledermauserfassungen mit folgendem Ergebnis

- Reptilien
bei den Erfassungsarbeiten konnte die Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen werden.
- Amphibien
im gesamten Untersuchungsgebiet konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Während des trockenen Frühjahrs 2017 waren keine potentiell geeigneten Laichgewässer vorhanden. Erst mit den ergiebigen Niederschlägen im Juni –Juli 2017 bildeten sich Pfützen, wassergefüllten Fahrspuren etc. in denen jedoch keine Nachweise gelangen.
- Brutvögel
alle Fundpunkte von Arten deren Brüten möglich, wahrscheinlich oder sicher sind, wurden auf eine Karte übertragen und in der Auswertung berücksichtigt.

Insgesamt wurden bei den Erfassungsarbeiten 25 Vogelarten nachgewiesen, die den EOAC Brutvogelstatuskriterien entsprechen. Davon gelangen für Buchfink, Fitis, Kernbeißer, Mönchsgrasmücke, Pirol, Singdrossel, Wendehals und Zaunkönig nur Nachweise kurz außerhalb des Plangebietes.

Alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvögelarten sind besonders geschützt nach §7 Abs.2 Ziff.13 BnatSchG. Der im Randbereich außerhalb des Plangebietes nachgewiesene Wendehals ist weiterhin streng geschützt nach §7 Abs.2 Ziff. 14. Die im Plangebiet als sicherer Brutvogel nachgewiesene Mehlschwalbe und der Wendehals sind nach der Roten Liste Sachsen als gefährdet eingestuft. 5 der nachgewiesenen Brutvögelarten stehen auf der Vorwarnliste.

- Fledermäuse
bei der ersten und bei der zweiten Begehung gelangen Nachweise des Abendseglers (*Nyctalus spec.*) und der Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) an der Waldkante im Südwesten des Plangebietes. Bäume mit Baumhöhlen, abblätternder Rinde oder ähnlichem, was den Fledermäusen als Versteck dienen könnte, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen baumbewohnender Fledermausarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass bei Realisierung der Vorgaben der Bebauungsplanänderung bei den Schutzgütern Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt sowie bei dem Schutzgut Mensch erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden kann. Dies belegt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind deshalb folgende Maßnahmen vorgesehen.

Auf einer Fläche von 3.866 m² ist eine Kompensationsmaßnahme vorgesehen, bei welcher Grünland in eine extensiv gepflegte Wiesenfläche umgewandelt und der vorhandene Baumbestand ausgelichtet wird, so dass insgesamt eine Wiesenfläche mit lockerem Baumbestand entsteht. Mit der Entwicklung des Extensivgrünlandes im direkten Plan-gebietsumfeld kann der Verzicht auf die Wiesenflächen in der Planung (1. Änderung) zum Teil kompensiert werden

Als zweite Kompensationsmaßnahme ist eine Aufforstung auf Teilen des Flurstücks 1211/3 der Gemarkung Naunhof geplant welche der Staatsbetrieb Sachsenforst als Ökokonto-Maßnahme bereitstellt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im Tag - und Nachtzeitraum durch die Nähe des Allgemeinen Wohngebietes zum Schienenverkehr ursächlich. Zur Reduzierung der Immissionswerte wird entlang der Grundstücksgrenze zur DB eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,50 m errichtet.

Für die geplante Wohnbebauung müssen lärmindernde bauliche Maßnahmen, (z.B. Orientierung der Schlafräume nach Westen, Einbau von Schallschutzfenstern) getroffen werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Folgende wesentliche Einzelentscheidungen wurden getroffen

- Der zulässige Einzelhandel am Standort „Lindenstraße 2“ wird auf das Mischgebiet 4.1. beschränkt und darf nur eine Größe von max.300 m² aufweisen. Das Sortiment ist auf eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgelegt
- Der Standort ist als ehemaliges Betriebsgelände gestalterisch nicht durch eine ortstypische Bebauung charakterisiert. Die Festsetzung von Dachformen und örtlichen Bauvorschriften wird nicht für erforderlich gehalten. Es wurde jedoch festgelegt, dass Einfriedungen aller Art entlang der öffentlichen Verkehrswege maximal 1,50 m hoch sein dürfen
- Gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz ist der Mindestabstand von 30 m zum Wald sowohl von Gebäuden als auch von baulichen Anlagen mit Feuerstätten einzuhalten. Aufgrund der Nähe zum Wald wird auf § 15 Abs.2 Nr. 4 SächsWaldG zur Einhaltung des Abstandes von 30 m von Feuern auf den Grundstücken hingewiesen werden.
- Die Abstände der Baugrenzen zum öffentlichen Straßenraum verfolgen die Absicht, eine optische, grün gestaltete Aufweitung des Baugebietes zu erreichen, sie dürfen nicht verringert werden

Angaben über die Abwägung von Alternativen

Bei diesem Standort handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände, dessen Nachnutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen als Misch- und Gewerbegebiet vorgesehen war. Aufgrund der Ausweisung günstiger gelegener Gewerbegebiete in der Stadt Böhlen und der fehlenden Durchfahrtsmöglichkeiten (Sackgasse) am Standort „Lindenstraße 2“ ist es in den vergangenen 20 Jahren nicht gelungen Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Demgegenüber hat sich der Standort mit der Entwicklung der Naherholungsgebiete am Zwenkauer See und der Aufforstung des nahegelegenen Waldes und durch die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn-Haltepunkt) als ein bevorzugter Wohnstandort mit bereits vorhandenem Beherbergungsgewerbe entwickelt.

Es ist ein Ziel der Regionalplanung in Westsachsen, dass ehemalige Betriebsgelände des Braunkohlenbergbaus in angemessener Dichte auch für die Siedlungsentwicklung wieder nutzbar gemacht werden. (Regionalplan von 2006 Pkt.5)

Der entstehende Konflikt zwischen Verlärmung der Flächen durch den angrenzenden Schienenverkehr der Deutschen Bahn und der Ausweisung von Wohnbauflächen wird durch die Errichtung einer 3,50 m hohen Lärmschutzanlage abgemindert.

Architektin f. Architektur und
Stadtplanung