

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Nahversorgungszentrum Röthaer Straße 51“



Luftbild

Entwurf

Vorhabenträger:

RTLL Gruppe
Anton-Günther-Weg 1
08107 Kirchberg

Verfahrensführung:

Stadt Böhlen
Karl-Marx-Straße 5
04564 Böhlen

Bearbeitung:

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

Fassung:

Februar 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	7
1.5	höherrangige und überörtliche Planungen	7
1.5.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
1.5.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	11
1.6	Bestandsbeschreibung	11
1.6.1	Geländeverhältnisse und Topografie	11
1.6.2	Geologie, Boden und Fläche.....	12
1.6.3	Hydrologie	14
1.6.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	15
1.6.5	Arten und Biotope	15
1.6.6	Klima.....	16
1.6.7	Naturraum, Landschaftsbild und Erholung	16
1.6.8	Mensch und Kulturgüter	16
1.6.9	Verkehrsanlagen.....	18
1.6.10	Ver- und Entsorgung.....	19
1.7	Plangrundlage.....	24
1.8	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	24
2	Städtebauliche Planung.....	26
2.1	Gestaltungskonzept.....	26
2.2	Allgemeine Grundsätze	26
2.2.1	Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches	26
2.2.2	von der Planung betroffene Gehölze	26
2.3	Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text	26
2.3.1	Art der baulichen Nutzung	26
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
2.3.3	Bauweise	27
2.3.4	Verkehrsflächen.....	28
2.3.5	Grünflächen.....	29
2.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29

2.3.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
2.3.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	30
2.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
2.4	Hinweise	31
2.4.1	Vorsorgender Bodenschutz	32
3	Auswirkungen der Planung	34
3.1	Nutzungsverträglichkeiten	34
3.2	Flächenbilanz	39
3.3	Umsetzungszeitraum	40
3.4	Kosten	40
4	Zusammenfassende Darstellung	40
5	Quellen	41
6	Abkürzungen	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erreichbarkeit per Fuß oder Rad	19
Abbildung 2: ausgewählte Einrichtungen innerhalb einer Gehzeitisochore von 10-15 Gehminuten ..	36
Abbildung 3: autoerreichbare Märkte in der Umgebung	37
Abbildung 4: ungefähre Autofahrzeit zu Einzelhandelsketten [min]	38
Abbildung 5: ungefähre Autofahrzeit zu Drogerieketten [min]	38
Abbildung 6: Stellplatzanlagen in der Umgebung	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan	8
Tabelle 2: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan	9
Tabelle 3: kartografische Darstellungen im Regionalplan.....	10
Tabelle 4: textliche Beschreibungen im Regionalplan	10
Tabelle 5: Darstellung Geologie und Boden.....	12
Tabelle 6: Eigenschaften des Grundwassers	14
Tabelle 7: Naturraum	16
Tabelle 8: Kulturdenkmale	17
Tabelle 9: Angaben zum Träger der Stromversorgung	20
Tabelle 10: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung.....	21
Tabelle 11: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung.....	21
Tabelle 12: Angaben zum Träger der Gasversorgung	21
Tabelle 13: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung.....	22
Tabelle 14: Angaben zur Löschwasserversorgung	22
Tabelle 15: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung	23
Tabelle 16: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung.....	23
Tabelle 17: Flächenverteilung	39

Anlagen

- Bestandsplan Gehölze
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Nahversorgungszentrum Röthaer Straße 51“
- Schallimmissionsprognose zur geplanten Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort „Röthaer Straße 51“ in 04564 Böhlen
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Nahversorgungszentrum in Böhlen

1 Grundlagen

1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass zur Planung ist das Schreiben der Grundstücksbesitzerin vom 18.05.2022 die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es demnach einen Vollsortimentmarkt sowie einen Drogeriemarkt neu anzusiedeln und hierfür Baurecht zu schaffen. Zugleich sind Nebenanlagen und Verkehrsflächen anzuordnen.

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 gemäß Stadtratsbeschluss 2022/132 vom 29.09.2022 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

- ✓ § 13a (1) Satz 1: Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung / andere Maßnahme der Innenentwicklung
- ✓ § 13a (1) Satz 2: Festsetzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO / Grundfläche < 20.000 m²
- ✓ § 13a (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 (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB (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 (1) und § 4 (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 (2) bzw. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.
- Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.
- Es wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Es wird von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (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 Südosten der Stadt Böhlen an der Röthaer Straße.

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

Der Geltungsbereich umschließt folgende Flurstücke der Gemarkung Böhlen:

Flurstück	Umgriff	Flächengröße	Nutzung
125/5	vollständig	670 m ²	Aufwuchs ehem. Tankstelle
125/7	vollständig	9.803 m ²	Asphaltfläche + Gebäudekörper ehem. Discounter
125/8	vollständig	111 m ²	Vegetationsböschung
125/9	vollständig	220 m ²	Vegetationsböschung
125/10	vollständig	6 m ²	öffentliche Verkehrsfläche
125/11	vollständig	33 m ²	öffentliche Verkehrsfläche
130/8	vollständig	6.071 m ²	Asphaltfläche + Gebäudekörper ehem. Discounter
130/9	vollständig	3 m ²	öffentliche Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nordwestlich durch eine Bahntrasse
- südwestlich durch die Röthaer Straße
- nordöstlich durch einen Weg entlang der Jahn-Sportanlagen und Jahnstraße
- südöstlich durch einen Abzweig der Röthaer Straße.

Der Geltungsbereich ist ca. 1,7 ha groß und umfasst weitestgehend asphaltierte ehemalige Stellplatzflächen (jetzt Lagerflächen), einen großen Gebäudekörper (ehem. Discounter) sowie randlich einigen Vegetationsbestand.

1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand, einer Privatperson und eines Unternehmens. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 125/10, 125/11, 130/9) befinden sich im Besitz der Stadt Böhlen. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle (Flurstück 125/5) befindet sich in privatem Besitz. Der weitaus größte Teil des Geltungsbereichs wurde an den Handelskonzern EDEKA veräußert. Der Besitzer übertrug dem Investor Rechte und Pflichten zur Entwicklung des Standortes.

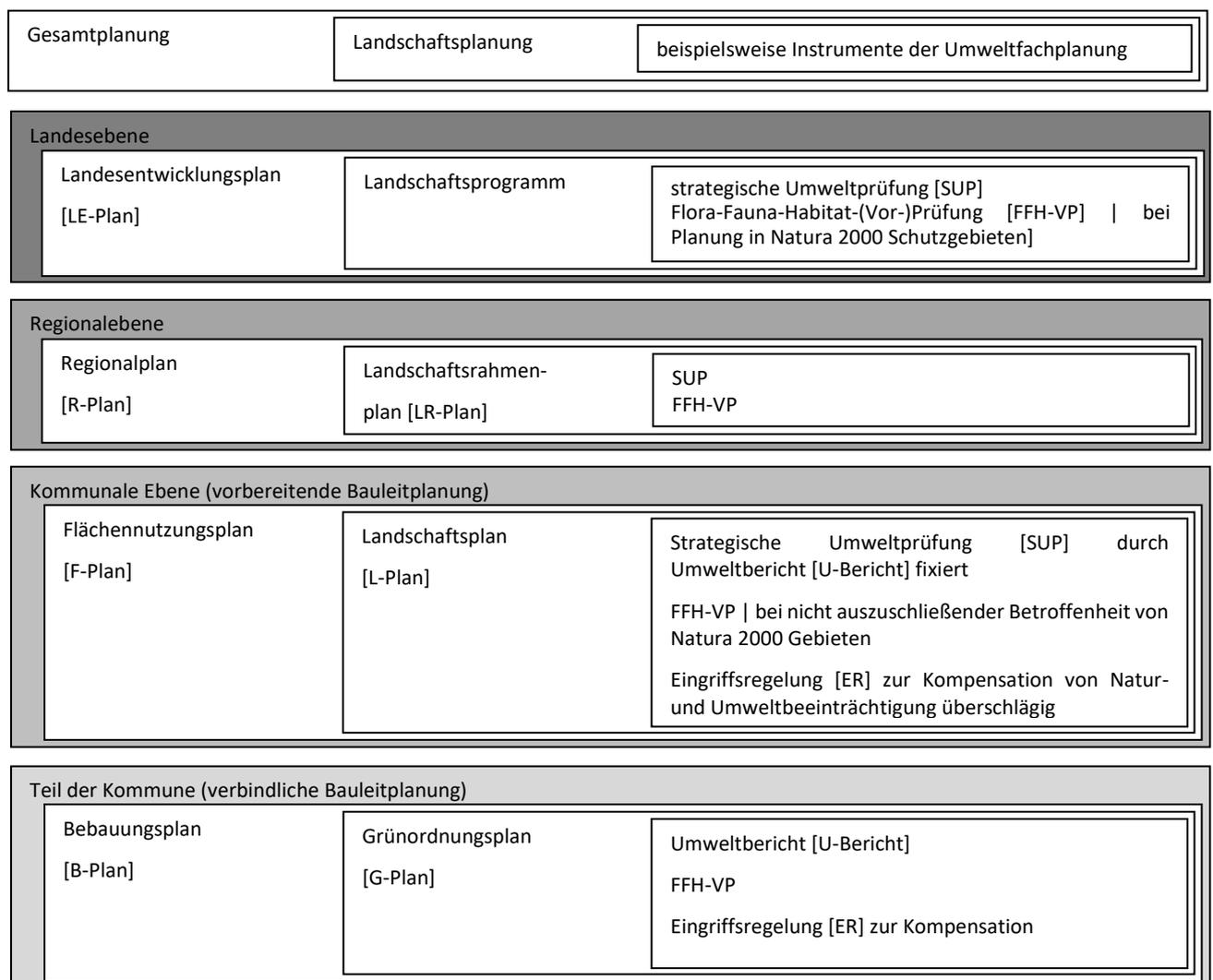
1.4 derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt durch die stadtrandnahe Lage im Süden des Ortsteils Böhlen mit verschiedenen Nutzungen. Östlich befindet sich ein Autohändler und ein kleinflächiger Lebensmittel-Discounter. Im Norden befinden sich die Jahn-Sportanlagen. Im Süden und Westen geht die Stadtstruktur im Anschluss an die Kreisstraße bzw. die Bahnanlagen in eine überwiegende wohnbauliche Nutzung mit individuellem Gewerbe über.

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 „Röthaer Straße“ im Bestand direkt am Geltungsbereich Überregionale Eisenbahninfrastruktur Bestandsnetz direkt am Geltungsbereich
Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	Gebiete mit überwiegender Bodenwertzahlen 51-70
Klassifizierung der Braunkohlenlagerstätten	flächige Braunkohlenlagerstätten mit Klassifizierung teilw. höchster Wertigkeit flächig im gesamten Gemeindegebiet

Tabella 1: kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan

Textlich formuliert der Landesentwicklungsplan 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 1.2.1	effiziente Flächennutzung zur Sicherung einer nachhaltigen Wirtschaft und Infrastruktur in Verdichtungsräumen	Ergänzender Vollversorger verdichtet die Versorgungsstabilität insbesondere in den „non-food“-Sortimenten
Z 1.3.1	zentrale Orte sind zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Versorgung der Bevölkerung zu entwickeln	Ergänzung mit Vollversorger verdichtet die Versorgungsstabilität insbesondere in den „non-food“-Sortimenten
G 2.2.1.1	Neuinanspruchnahme von Freiflächen soll vermindert werden	Entwicklung eines Nahversorgungszentrums über ehemaligen Discounterflächen dient der Vermeidung weiterer Zersiedelungen

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

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
Z 2.3.2.2	Ansiedlungen, Erweiterungen und wesentliche Änderungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig	ergänzendes Vollsortiment-Nahversorgungszentrum verdichtet die verbrauchernahe Versorgung insbesondere in den „non-food“-Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs; Auseinandersetzung durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Z 2.3.2.3	überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in Einzelhandelseinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage	der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage; Auseinandersetzung durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept
G 2.3.2.6	Anbindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an den ÖPNV	Vorhandene Ausstattung der Busverbindungen und S-Bahnanschluss kann genutzt werden; Auseinandersetzung durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept
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 Ausweisung einer hohen Anzahl an speziellen Stellplätzen für diesen Personenkreis
G 3.8.5	Fahrradabstellanlagen an öffentlichen Einrichtungen sollen ausgebaut werden	Ausweisung von Fahrradabstellanlagen an den Objekten

Tabelle 2: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen² ist mit Bekanntmachung am 16.12.2021 in Kraft getreten. Folgende kartografischen Inhalte werden dargestellt:

Raumstruktur	Grundzentrum im zentralörtlichen Verbund mit Zwenkau entlang einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse
Siedlungsstruktur	Böhlen als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern
Regionalentwicklung	Kommunales Forum Südraum Leipzig und Grüner Ring Leipzig
Festlegungsgrundlagen Regionaler Grünzüge	östlich des Geltungsbereich gelegener Grünzug entlang der Pleiße mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für alle Schutzgüter
Räume mit besonderem Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft
Landschaftseinheiten	Südraum der Bergbaufolgelandschaft
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet weitestgehend östlich der Pleiße in etwa 200 m Entfernung

²REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG - WESTSACHSEN: Regionalplan Leipzig – Westsachsen, 16.12.2021.

Hochwasserschutz	Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser ca. 70 m östlich (Sportplatz Jahn-Sportanlagen) *das festgesetzte Überschwemmungsgebiet beginnt in ca. 120 m „hinter“ dem Sportplatz
Raumnutzung	Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt Straße im Bestand angrenzend Freiräume (Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz / Vorbeugender Hochwasserschutz) regionaler Grünzug Grünzäsur ca. 160 m in östlicher Richtung entlang der unbebauten Pleißenau
sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Braunkohlenbergbaubedingte Grundwasserabsenkungsgebiete des aktiven Bergbaus entlang des östlichen Stadtgebietes von Böhlen

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	Verbund Böhlen / Zwenkau ist ein Grundzentrum
Z 1.3.8	Stärkung der Grundzentren als Versorgung-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren	Ergänzung mit Vollversorgers verdichtet die Versorgungsstabilität insbesondere in den „non-food“-Sortimenten
Z 1.4.2	besondere Gemeindefunktion Gewerbe	Böhlen besitzt besondere Gemeindefunktion Gewerbe
Z 2.2.1.1	Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden	Entwicklung eines Vollversorgers über ehemaligen Discounterflächen dient der Vermeidung weiterer Zersiedelungen
Z 2.3.2.2	überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in Einzelhandelseinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage	der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage; Auseinandersetzung durch Einzelhandels- und Zentrenkonzept
G 4.1.1.1	Freiraumbeanspruchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden	Entwicklung eines Vollversorgers über ehemaligen Discounterflächen dient der Vermeidung weiterer Zersiedelungen
Z 4.1.1.21	örtliche Biotopvernetzungen im Rahmen der Bauleitplanung	Erhalt von vernetzenden Grünstrukturen

Tabelle 4: textliche Beschreibungen im Regionalplan

1.5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Zielabsichten der städtischen Entwicklung – dokumentiert durch den F-Plan – entsprechen noch der ehemaligen kleinflächigen Discounternutzung (unterhalb der Regelvermutungsschwelle) bzw. derzeitigen Gewerbenutzung. Sowohl der rechtskräftige F-Plan als auch der Entwurf der 1. Änderung stellen den Geltungsbereich vollständig als Gewerbegebiet dar.

Um den Zielen des F-Plan zu entsprechen, ist der B-Plan gemäß § 13a BauGB (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da sich die 1. Änderung des F-Planes im Stadium der Planreife befindet und im Verfahren noch redaktionelle Inhalte, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, zu ergänzen sind, wird der F-Plan mit der hierauf anstehenden 2. Änderung angepasst.

Der Landschaftsplan stellt die Flächen als Siedlungsfläche dar. Besondere Entwicklungsabsichten bestehen für den Bereich nicht.

1.6 Bestandsbeschreibung

1.6.1 Geländeverhältnisse 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. Die überbauten Flächen wurden zur besseren Nutzbarkeit eingeebnet. Hieraus resultiert ein Geländesprung im Nordwesten von ca. 1,5 m, die durch Böschungen zur Kreisstraße bzw. zum Gleißkörper überwunden werden.

1.6.2 Geologie, Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 1,7 ha.

Es lässt sich hinsichtlich seiner Geologie wie folgt klassifizieren:

Geologie	ungeschichtetes, schlecht sortiertes Gemisch aus Gesteins- und Mineralbruchstücken in meist bindiger Grundmasse	
Bodengesellschaft	Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten	
Gestein	Lockergestein	
Bodenart	Geschiebelehm / -mergel	
Leitbodenform	Lockersysosem aus gekipptem Kies führendem Sand (Lockermaterial)	
Symbol	OLn	
Substrateinheit	hochglazial Zeitzer Phase	
Vernässungs-Stufe	sehr schwach vernässt	
pH-Wert	Schwach sauer	
Bodenkundliche Aufschlüsse	mehrere im Plangebiet	
Geochemische Übersicht – Oberboden* <i>(farbliche Bewertung im Ampelsystem nach „geochemische Bodenübersichtskarte“)</i>	Arsen	5- <10 mg/kg
	Blei	22 - < 33 mg/kg
	Cadmium	< 0,2
	Chrom	16 - < 27
	Kupfer	16 - < 25
	Nickel	11 - < 16
	Quecksilber	0,08 - < 0,12
	Zink	60 - < 90
Hohlraumverdachtsgebiet	unterirdischer Hohlraum gem. § 8 SächsHohlrVO nicht im Plangebiet nördlich der Stadtlage Böhlen und westlich der Bahnstrecke Chemnitz-Leipzig verbreiteter Hohlraumverdacht	

Tabelle 5: Darstellung Geologie und Boden

Zur Ergründung des Baugrundes wurde zum Bauvorhaben ein geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH³ erstellt. Demnach befindet sich das Untersuchungsgebiet im Verbreitungsgebiet des Weißelsterbeckens, das durch bewertungsrelevant mächtige Lockergesteinsserien des Känozoikums gekennzeichnet ist. Vorhabenrelevant sind

³ Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Nahversorgungszentrum in Böhlen, 08.09.2023.

mitteloligozäne, marine Sande der Böhlen-Formation untergrundbestimmend, die vollflächig von fluviatilen Bildungen der saalezeitlichen Mittelterrasse überdeckt werden. Oberflächennah sind Relikte der 1. Saale-Grundmoräne mit weichselzeitlicher Lössbedeckung < 2 m Mächtigkeit erhalten. Den nächsten Vorfluter bildet die Pleiße. Ingenieurgeologische Besonderheiten (Gebietssenkungen, Subrosion, Erdfallrisiko u. dgl.) existieren am Untersuchungsstandort nicht. Sowohl die aktuellen Messwerte als auch die Angaben aus vorangegangenen Untersuchungen belegen einen frei ausgebildeten, geschlossenen Grundwasserdruckspiegel bei ca. 3,0 bis 4,0 m Flurabstand. Der untersuchte Baugrund weist in seiner natürlichen Sichtfolge einen homogenen Aufbau aus Tertiärsand mit Überdeckung aus Kiessand der Mittelterrasse, Geschiebemergel sowie Löss auf. Überprägt wird das natürliche Bodenprofil von rolligen Füllböden in Form nutzungsgebundener Trag- / Frostschuttschichten unter den Verkehrsflächen und als Sauberkeits- oder Tragschicht wahrscheinlich auch unter der Fußbodenplatte des Bestandsgebäudes. In Grünflächen tritt oberflächlich aufgefüllter Oberboden auf. Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Frosteinwirkungszone II. Es kann ausgeschlossen werden, dass die Baumaßnahme durch Grundwasser beeinträchtigt wird. Grundsätzlich kommen mehrere Schichten zur Versickerung in Betracht bzw. sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich wurden vollständig überformt und liegen in keinen Bereichen mehr als natürlich gewachsene Böden vor. Böden wurden zur Herstellung des Einzelhandelsstandortes vollständig eigeebnet, bis zur frost- und standsicheren Geländeebene ausgehoben und mit Schüttgut (vor allem Mineralgemisch) verfüllt. Für den Gebäudekörper wurden zudem Betonfundamente eingebracht.

Verbliebene Vegetationsflächen in Randbereichen wurden an das erstellte Geländeniveau angepasst und bepflanzt. Das Flurstück 125/5 wurde als Tankstelle genutzt und vor einigen Jahrzehnten stillgelegt. Die Tankstelleneinrichtung einschließlich Tankbehälter wurden 1998 zurückgebaut. Als Handlungsbedarf ist bei derzeitiger Nutzung „Belassen“ im sächsischen Altlastenkataster SALKA unter der Altlastenkennziffer 79200043 „ehemalige Minoltankstelle Röthaer Straße“ eingetragen. Auf diesem Flurstück ist einiger Gehölzbestand aufgewachsen.

Im unmittelbaren Bereich des Planes sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da die zukünftigen Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegen, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, nach den lagekonkreten Situationen der einzelnen Baufenster, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrunderingenieur) 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.

1.6.3 Hydrologie

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

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Oberflächengewässer.

Ca. 150 m (Luftlinie) östlich befindet sich die 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*10 ⁻⁴ bis 1*10 ⁻³ m/s
Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung	ungünstiges Schutzpotential

Tabelle 6: 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 Südosten 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.

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 innerhalb der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes 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. Das Vorhabengebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser vom Grundstück Röthaer Straße 51 im Böhlen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.02.2016 mit Befristung zum 15.02.2036 vor. Diese sieht unter Nebenbestimmungen vor, eine angeschlossene Dachfläche von 4.100 m² über einen Sickergraben von 90 m³ mit einer Versickerungsrate von 92 l/s zu versickern. Eine Umsetzung konnte vor Ort nicht festgestellt 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.

Das Landschaftsschutzgebiet Pleißestausee Rötha befindet sich ca. 150 m östlich entlang der Pleißenaue mit einem Großteil seiner Fläche in südlicher Richtung.

Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete Elsteraue südl. Zwenkau (5,3 km westlich) und das europäische Vogelschutzgebiet Rückhaltebecken Stöhna (1,1 km nordöstlich). Aufgrund von Lage, Topografie und abzusehenden Eingriffen durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete zu erwarten.

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 den Rückbau des Bestandsgebäudes sowie ggf. erforderliche Fällungen von Gehölzen. Daher umfassten die Aufnahmen

- eine Bestandserfassung von Gehölzen im Geltungsbereich im laubfreien und belaubten Zustand sowie
- Faunakartierungen zu den Gruppen der gebäude- und gehölzbewohnenden Vögel- und Fledermausarten sowie Reptilien.

Die Unterlagen wurden als Bestandsplan Gehölze sowie in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengestellt und dokumentiert.

Zusammenfassend konnte beurteilt werden, dass der Gehölzreihe nördlich des Bestandsbaukörpers eine gewisse Bedeutung als Verbindungselement und Jagdhabitat zukommt, jedoch keine Anzeichen bzgl. relevanter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i. S. d. § 44 BNatSchG vorzufinden waren. Der Gehölzbestand im Süden besitzt ebenso vor allem eine stadtstrukturelle Bedeutung bzw. ist als potentieller Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten relevant. Für das Gebäude wurden Brutnachweise für Hausrotschwanz und Bachstelze erbracht, sodass Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des Gebäudes wurde für Fledermausarten mit worst-case-Annahmen gearbeitet, da der Sachverhalt mit Prognosewahrscheinlichkeiten und Schätzungen auf Basis von Ultraschalldetektoraufnahmen von außen angemessen erfasst werden konnte.

Gleichsam wurden bei Begehungen auch weitere Artgruppen betrachtet, auf die Methodik reflektiert und sodann angepasst wurde. Dementsprechend wurden Artnachweise der Zauneidechse außerhalb des Geltungsbereichs erbracht, womit bei Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen einhergehen.

Komplettiert wird der Geltungsbereich von versiegelten Asphaltflächen, die keinerlei artenschutzrechtliche Relevanz entfalten.

1.6.6 Klima

Allgemein betrachtet weist 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 Pleißeanaue ist es gut mit Frischluft versorgt. Er besitzt jedoch Einschränkungen durch die angrenzenden Gewerbestandorte im Westen und die dichte Bebauung Richtung Nord. 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
Meso-geochor	Markkleeberger Bergbaurevier
Mikrogeochor	Randlichen zwischen Gaschwitz-Böhlener Kohlepfleiler und Röthaer Pleißeanaue

Tabelle 7: Naturraum

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Böhlen und wird von der Röthaer Straße im Westen tangiert. Nördlich grenzen die Jahn-Sportanlagen sowie eine Gleistrasse an.

Das Plangebiet wird durch den großen Gebäudekörper eines ehemaligen Lebensmittel-Discounters geprägt (nun verschieden gewerblich genutzt – u. a. Lager für Bühnenequipment, Werkstatt, Recyclingannahme).

Als Ort zur Erholung besitzen die Flächen im Geltungsbereich keine Relevanz. Aufgrund des Rad- und Gehverbindungsweges im Norden wird es häufig zur Naherholung frequentiert. Die gut ausgestattete Strecke verbindet einen Großteil des Böhlener Ortsteils Richtung Rötha bzw. Einschließlich Querung Richtung Gaulis und das daran anschließende Naherholungsgebiet.

1.6.8 Mensch und Kulturgüter

Aufgrund von Vorkenntnissen und erwartbaren Emissionen wurde eine Schallimmissionsprognose durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH erstellt. „In der vorliegenden Untersuchung wurden [...] ‚konservative‘ Ansätze verwendet, die eine schalltechnisch möglichst ungünstige Situation beschrieben. [...] Die ausgewiesenen Beurteilungspegel an den Immissionsorten liegen somit auf der ‚sicheren Seite‘ und können als Obergrenzen der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen angesehen werden.“ Diese Unterlage liegt dem B-Plan als Anhang bei.

Zusammenfassend prognostiziert die Untersuchung Lärmpegel, denen zur Aufrechterhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Maßnahmen zum Schallschutz begegnet werden muss.

„Der Gutachter geht davon aus, dass bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den genannten Immissionsorten IO 1 bis IO 6 [und] auch an allen weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Probleme auftreten werden.“ Die „nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen [...] liegen in einem Gebiet, für das [...] die Schutzansprüche für ‚allgemeine Wohngebiete‘ zugrunde zu legen sind. Die „Beurteilungspegel ‚Geräusch-Gesamtbelastung‘ an den maßgeblichen Immissionsorten [halten] die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ‚allgemeine Wohngebiete‘ ein [und unterschreiben diese zum Teil deutlich].“ Als Beurteilungsgrundlage „ist an den lauten Tagen des Jahres mit 4.608 Pkw-Bewegungen im Tageszeitraum und 10 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde auf der gesamten Parkplatzfläche zu rechnen. [...] Zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) werden Warenanlieferungen für das geplante Nahversorgungszentrum von vornherein ausgeschlossen.“ Ebenfalls wird der Presscontainer und Einkaufswagenanlage nur in der Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben. Am Tag ist mit 12 schweren Lkw's sowie weiteren kleinen Lkw (z. B. Warenanlieferung Bäcker usw.) zu rechnen. Zum anlagenbezogenen Fahrverkehr auf der angrenzenden bestehenden öffentlichen Straße wird beschrieben, dass die „Verkehrsbelegungen der ‚Röthaer Straße‘ und der weiteren umliegenden Straßen [...] schon derzeit so hoch [sind], dass das Kriterium nach einer 3 dB-Zunahme der Beurteilungspegel ‚Straßenverkehrsgeräusche‘ durch das Verkehrsaufkommen des geplanten Nahversorgungszentrums nicht erfüllt sein kann.“ „Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass vom Planvorhaben ‚Neubau eines Nahversorgungszentrums‘ an der ‚Röthaer Straße‘ in Böhlen keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden [...]“. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden keine Kulturdenkmäler oder anderweitige Denkmalschutzfunktionen. Nächst gelegene Kulturdenkmale sind

westlich	Kulturdenkmal Pestalozzischule (Schulgebäude aus verschiedenen Gebäudetrakten)
östlich	Schlosspark Rötha (Parkanlage sowie Gedenkstein für Völkerschlacht 1813)
nördlich	Kulturdenkmal Kath. Christus-König-Kirche (kath. Kirche mit Ausstattung)
südlich	Kulturdenkmal Gauliser Straße 2 (Villa)

Tabelle 8: Kulturdenkmale

Weitere Denkmale und Sachgesamtheiten sind im Siedlungsagglomerat zu finden.

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. In diesem ist der Sportplatz der Jahn-Sportanlagen dargestellt. Die Flächen des Geltungsbereiches sind noch als Wiese in der Nähe der Pleißeau unbebaut dargestellt.

Gleiches Zeugnis legen die Topografischen Karten 25 der DDR-Ausgabe von 1983 ab. Hier sind jedoch Gebäudetrakte an den Sportanlagen sowie das Bildungsgebäude östlich dargestellt. Auch die Bebauungen südlich der Röthaer Straße gehen demnach auf die Zeit nach dem 2. Weltkrieg zurück.

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.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf es 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 archäologische Relevanz des Vorhabenareales belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Im Zuge von / der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 (3) SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Bauverzögerungen sind dadurch 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.

1.6.9 Verkehrsanlagen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über die Kreisstraße „Röthaer Straße“ erschlossen. Es befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Böhlen.

Die Innenerschließung erfolgt über einen ebenen Übergang südöstlich zum Flurstück 130/15. Weitere Anbindemöglichkeiten gäbe es im Nordosten des Plangebietes zum Flurstück 133/a der Jahnstraße. Eine verkehrstechnische Erschließung nach Nordwesten ist durch die Bahnanlagen ausgeschlossen und Richtung Südwesten aufgrund von Gehölzbestand und Böschungsverläufen topografisch schwierig umzusetzen.

Die Jahnstraße im Norden stellt eine beruhigte Verkehrsfläche vor allem zur Nutzung für Radfahrer und Fußgänger dar. Versetzte Baken am Übergang der Bahnanlagen schließen einen motorisierten Durchgangsverkehr auf der Jahnstraße aus. Daher dient dieser Abschnitt der Jahnstraße lediglich zur verkehrstechnischen Erschließung der Jahn-Sportanlagen sowie dem Rad- und Fußgängerverkehr. Weiter Richtung Osten führt die Jahnstraße mit einem Rad- und Gehweg nach Rötha, sodass auch eine kurze und sichere Rad- und Gehwegverbindung zur benachbarten Stadt gut ausgebaut ist.

Entlang der Röthaer Straße verläuft südlich der Fahrbahn ein Rad- und Gehweg. Eine Querung für Radfahrer und Fußgänger ist südlich des Geltungsbereichs angeordnet. So können Passanten von der Jahnstraße die Kreisstraße leicht queren, was vor allem von Schülern des benachbarten Berufsschulzentrum bzw. Naherholungssuchenden aus dem Ortsteil Böhlen genutzt wird. Der Abzweig der Röthaer Straße nach Norden zur Anbindung der Jahn-Sportanlagen, des benachbarten Discounters als auch des Autohändlers besitzt ebenfalls einen Rad- und Gehweg.

Für die Umgebung des Plangebietes wurden innerhalb einer Gehentfernungsisochore von 1.000 m vorhandene Einrichtungen sowie deren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer analysiert. Die nachfolgende Abbildung visualisiert beispielhaft Fuß- (rote Punkte) und Radwege (blaue Linien) und zeigt die hervorragende Erschließung im Netz.



Abbildung 1: Erreichbarkeit per Fuß oder Rad

Der nächstgelegene Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in 3 Gehminuten (250 m Entfernung) an der Bushaltestelle „Berufsschule“ in östlicher Richtung. Richtung Nordwesten ist die Haltestelle „Ärztelhaus“ 600 m entfernt.

Die Verknüpfung zur S-Bahn an den Haltepunkt Böhlen befindet sich in 14 Gehminuten (1.100 m Entfernung) in östlicher Richtung.

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 Investor.

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 Röthaer Str. mit Abzweig nach Norden Richtung Jahnstraße und zwei Netzstationen im Osten innerhalb des Geltungsbereichs (am östlich vorspringenden Baukörper) Niederspannungskabel im südlichen Geltungsbereich in das Flurstück 125/5 Niederspannungskabel nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs zur Versorgung des Sportlerheims und Discounters von Osten her kommend
Art	Niederspannung / Mittelspannung

Tabelle 9: Angaben zum Träger der Stromversorgung

Stromleitungen verlaufen sowohl als Niederspannungs- als auch als Mittelspannungskabel in den Geltungsbereich hinein. Die Niederspannungsleitung im Süden diene ehemals der Versorgung der zurückgebauten Tankstelle. Die Mittelspannungsleitung im Zentrum dient auch derzeit noch der Versorgung des Bestands-Baukörpers sowie der Einspeisung der ca. 5.000 m² umfassenden Photovoltaik-Dachflächenanlage. Diese muss mit dem Gebäudeabriss zunächst zurückgebaut werden. Ein Ersatzneubau wird auf den Dachflächen der neuen Gebäudekörper vorgesehen. Elektroauto-Ladesäulen sind derzeit noch nicht auf dem Gelände vorhanden, jedoch für die bauliche Entwicklung mit mindestens 2 Stück (je 22 KW) vorgesehen.

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 envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

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. Die DIN-Norm kann in der Stadtverwaltung Böhlen Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen eingesehen werden.

Straßenbeleuchtung

Träger	Stadtverwaltung Böhlen
Anschrift	Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen
nächster Anschlusspunkt	entlang der Röthaer Straße und der Jahnstraße sowie zu den Bestands-Außenleuchten im Geltungsbereich
Art	Vorhandene Niederspannung

Tabelle 10: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Fernmeldeeinrichtungen

Träger	Deutsche Telekom Technik GmbH
Anschrift	Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul
nächster Anschlusspunkt	Entlang der Röthaer Straße mit Abzweig von der gegenüberliegenden Seite in Verlängerung der Treppendorfer Straße in den Geltungsbereich hinein zusätzlicher Abzweig von der gegenüberliegenden Seite Röthaer Straße 40 in den Geltungsbereich hinein zum Flurstück 125/5 zur ehemaligen Verbindung der Tankstelle
Art	Fernmeldekabel

Tabelle 11: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung

Am Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen entlang der Röthaer Straße. 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.

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	bis in den Geltungsbereich hinein als gesonderter Anbindepunkt; Zuleitung von Osten entlang der Jahnstraße entlang der Röthaer Straße mit einzelnen Straßendurchquerungen zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden
Art	M 100 PE 1993 (Grundstücksanbindung) M 150 PE 1997 (Zuleitung Grundstücksanbindung + Versorgung Sportlerheim und Discounter im Osten) M 150 PE 1994 (Entlang der Röthaer Straße)

Tabelle 12: Angaben zum Träger der Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gasmitteldruckanlagen, von denen aus eine gastechnische Erschließung möglich ist. Für die Herstellung ist ein Erschließungsvertrag notwendig.

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 Jahnstraße befinden sich im Wegekörper Trinkwasserleitungen entlang der Röthaer Straße befinden sich im Straßenkörper Trinkwasserleitungen
Art	TW DN 200 GGG (Jahnstraße) TW DN 150 GGG (Röthaer Straße)

Tabelle 13: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung kann durch die im Bereich Röthaer Straße und im Abzweig zur Jahnstraße bis in den Geltungsbereich hinein verlaufende Trinkwasserleitung hergestellt werden. Die innere Erschließung obliegt dem Erschließungsträger. „Der Trinkwasser-Hausanschluss für das ehemalige EKZ [Einkaufszentrum] Böhlen wurde 2009 entabgerechnet. Das Gebiet wurde über den Wasserzählerschacht auf dem Flurstück 130/3 der Gemarkung Böhlen versorgt. Die Herstellung eines neuen Trinkwasser-Hausanschlusses ist an diesem Wasserzählerschacht möglich. Die Rechtsträgerschaft / Zuständigkeit [... des Zweckverbandes] für Trinkwasser endet am Wasserzähler im Gebäude bzw. im Wasserzählerschacht. Die Leitungen nach dem Wasserzähler befinden sich im Eigentum des Anschlussnehmers.“⁴

Löschwasserversorgung

Träger	Stadtverwaltung Böhlen
Anschrift	Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen
nächster Hydrant	im Geltungsbereich sowie entlang der Röthaer Straße und der Jahnstraße
Art	Unterflurhydranten UFH DN 80 (im Geltungsbereich) Unterflurhydranten UFH DN 80 2 Stück (Jahnbaude)

Tabelle 14: Angaben zur Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das Trinkwasserleitungssystem mittels Unterflurhydranten. Die Stadt Böhlen hat den Grundschutz 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 des Nahversorgungszentrums ist eine Versorgung mit 96 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. „Für den Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung des geplanten Bauvorhabens wurde seitens des Zweckverbandes am 22.09.2017 ein Hydranten-Messprotokoll angefertigt. Der Unterflurhydrant 07.UFH.057 befindet sich in Böhlen, in der Jahnstraße. Zum Zeitpunkt der Messung standen bei einem

⁴ Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land: Nachweis der gesicherten Erschließung, 12.09.2023.

Fließdruck von 1,5 bar, 1.600 l/min = 96 ³/h Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung. Der entsprechende Ruhedruck lag bei 5,3 bar.“⁴ Damit ist die Erschließung i. S. d. ausreichenden Löschwasserversorgung gesichert. Eine nahe gelegene Wasserquelle stellt zudem das Fließgewässer der Pleiße in 150 m östlicher Richtung dar. Dieses Löschwasserangebot ergänzt die Stabilität zum Erstangriff.

Abwasserentsorgung

Träger	Abwasserzweckverband Espenhain
Anschrift	Blumrodapark 6, 04552 Borna
nächster Anschlusspunkt	vielfältig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen z. B. südöstlich (Einfahrt): D128,12 südlich (Röthaer Str.) D129,42 uvm. innerhalb des Geltungsbereichs z. B. Einfahrt: D128,12/S126,18 westlicher Geltungsbereich: D128,22/S125,10
Art	Mischwasserentsorgung entlang der Röthaer Straße

Tabelle 15: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung zum Auffangen, ggf. Rückhalten und zur schadlosen Ableitung von Schmutz- und Regenwasser stellt ein besonderes Erfordernis zur Detailplanung dar. Hierzu wurde eine Fachplanung erstellt, die die Grundlagen analysiert und eine koordinierte Erschließung und Leitungsanbindung planerisch umsetzt. Teilweise befinden sich die Sohlabstände der inneren Entsorgungsanlagen einen Abstand zur durchschnittlichen Geländeoberkante von rd. 3 m und können damit im freien Gefälle in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Abfallentsorgung

Träger	Landkreis Leipzig durch die Kell Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH
Anschrift	Am Westufer 3, 04463 Großpösna OT Störmthal
nächster Anschlusspunkt	Jahnstraße bzw. eigener Sammelplatz im Geltungsbereich
Art	Müll wird in gesonderten Containern gesammelt und vor Ort zum Tage der Entsorgung abgeholt

Tabelle 16: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt mittels Abfallentsorgungsfahrzeug direkt vom Standort. Hierzu sind im Geltungsbereich gesonderte Bereiche vorhanden.

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 Abfall wird für das Nahversorgungszentrum über interne Kreislauf- und Entsorgungswege verwertet. Der Restmüll wird über den zuständigen Entsorger über die üblichen Wege abtransportiert.

1.7 Plangrundlage

Die Planung erfolgte auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes „Grundstück Röthaer Straße 51, 04564 Böhlen Gemarkung Böhlen, Flurstücke 125/7, 130/8“ des Vermessungsbüros ObVI Andreas Jope, Händelstraße 23, 04288 Leipzig im Lagebezug ETRS89, UTM Koordinaten und Höhensystem DHHN2016 mit Plandatum 25.07.2023.

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

1.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen aus dem Jahr 2023⁵ liegt eine aktuelle Einschätzung zur weiteren Entwicklung in diesem Segment vor. Das Konzept ist durch den Stadtrat beschlossen und veröffentlicht. Das Einzugsgebiet des Einzelhandels von Böhlen umfasst demnach im Kern die Gemeindefläche Böhlen. Als erweitertes Einzugsgebiet ist Rötha bzw. Espenhain / Mölbis anzusehen. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 hat sich das Nachfragepotential um 5,9 Mio. € erhöht, wobei der Großteil des Zuwachses auf Lebensmittel mit + 3 Mio. € entfällt. Hierfür ursächlich sind die gestiegenen Verbraucherausgaben pro Person. Bezüglich der Angebotssituation wird geschildert, dass auf die Innenstadt ein Verkaufsflächenanteil von 32 % entfällt und sich die Geschäftsanzahl von 14 auf 10 reduziert hat. Die Funktion des traditionellen Geschäftszentrums werden von einer Achse entlang der Bahnhofstraße sowie der Nord-Süd-Achse an der Karl-Marx-Straße und Röthaer Straße wahrgenommen. Der Standort Röthaer Straße wird vom Fachmarktbesatz mit Lebensmitteldiscounter LIDL, einem Getränkemarkt, einem Bekleidungsfachmarkt und einem Sonderpostenmarkt geprägt. Am benachbarten Standort Jahnstraße ist der solitäre Lebensmitteldiscounter ansässig. Er trägt einen Verkaufsflächenanteil von 13 % und einen Umsatzanteil von 15 % zum Böhlener Einzelhandel bei.

Die Umverteilungen zeigen für die Standorte mit Lebensmittelmärkten in der Stadt Böhlen und auch der Kernstadt Rötha Umverteilungen zwischen 19 % und 29 % auf, so dass intensive Wettbewerbseffekte aufgrund des zukünftig sehr hohen Wettbewerbsbesatzes zu erwarten sind. Mit einer Umsatzverteilungsquote von 29 % sind aufgrund der Lage direkt am Projektstandort die stärksten Umverteilungen für den Penny-Lebensmitteldiscounter zu erwarten. Dieser weist aktuell in einer älteren Immobilie mit geringem fußläufigen Bevölkerungspotential die geringste Wettbewerbsfähigkeit auf. Bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,85 Mio. € sind existenzielle Wirkungen für den Penny-Lebensmitteldiscounter zu erwarten. Entsprechend werden bei einer vollständigen Schließung dieses Anbieters sich die Umverteilungswirkungen auf die weiteren Wettbewerbsstandorte um knapp 3 Mio. € bei Food + Non-Food I-Sortimenten reduzieren.

Mit dem Lidl-Markt und Getränkemarkt in der Röthaer Straße westlich der Bahngleise bestehen ebenfalls starke Wettbewerbseffekte, der sich allerdings mit ergänzenden Anbietern in einem sehr wettbewerbsfähigen Zustand präsentiert. Außerdem ist der Discounter ebenfalls Teil des angestrebten Grundversorgungszentrums, welches eine leistungsfähige Gesamtausstrahlung erzielen wird. Somit sind auch bei einer Umverteilungsquote von 23 % und einem prognostizierten Umsatzrückgang von 1,1 Mio. € zwar starke wettbewerbliche Effekte, aber keine städtebaulich relevanten, negativen Auswirkungen zu erwarten. Diese Wettbewerbseffekte entspannen sich wiederum bei der oben angesprochenen, realistischen Existenzaufgabe des Penny-Marktes.

⁵ BBE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen (Fortschreibung 2023), 15.06.2023 auf https://www.stadt-boehlen.de/de/datei/anzeigen/id/19001,20/einzelhandels_und_zentrenkonzept_fuer_die_stadt_boehlen_fortschreibung_2023_.pdf.

In der Innenstadt befinden sich der Hybrid-Discounter Netto Marken-Discount, der Getränkemarkt Lösch-Depot und ein Bäcker. Damit stellt die Innenstadt im Lebensmittelbereich den umsatzstärksten Standort in der Stadt Böhlen dar. Der Netto-Markt wurde modernisiert und kann neben den Anbietern im Umfeld auch von der Nähe zum Bahnhof sowie dem Busbahnhof profitieren. Zudem verfügen die Anbieter in der Innenstadt über eigenständige Versorgungsfunktionen aus dem nördlichen und zentralen Kernstadtbereich von Böhlen mit rd. 3.400 Personen in 10-Minuten Gehzeit. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung auf den nördlichen Kernstadtbereich sind die Umverteilungen geringer im Vergleich zu den Standorten in der Jahnstraße und der Röthaer Straße. Bei einer Umverteilungsquote von 19% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 0,9 Mio. € sind somit keine existenziellen Wirkungen zu erwarten. Ebenfalls stark betroffen sein wird der EDEKA in Rötha, der mit einem zweiten Vollsortimenter von EDEKA in besonderem Maße im Wettbewerb stehen wird, auch wenn dieser stärker auf Rötha ausgerichtet ist. So werden eine Umverteilungsquote von 23% und ein Umsatzrückgang von 0,8 Mio. € prognostiziert. Ausgehend von diesen betreiberinternen Wettbewerbswirkungen zwischen zwei EDEKA-Standorten ist eine zukünftige Fortführung beider Standorte (Planvorhaben Böhlen und EDEKA Rötha) durch Bestandsgarantie in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Neben dem A-Zentrum der Innenstadt wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Grundversorgungszentrum entlang der Röthaer Straße beidseits der Bahntrasse dargestellt. Dieses Grundzentrum erstreckt sich vom Lidl, über die Bahnanlage hinweg über den Projektstandort bis zum Penny. Der Standort des Autohändlers wird nicht zum Grundversorgungszentrum hinzugezogen. Es umfasst eine Grundversorgung für den täglichen Bedarf in Standortkombination mit ergänzenden Angeboten des mittelfristigen Bedarfs. Im Gegensatz zur Innenstadt wird das Grundversorgungszentrum Röthaer Straße hauptsächlich durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte geprägt. So wird es perspektivisch einen Vollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt geben. Diese werden durch Fachmärkte aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt, die aus Gründen der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt nicht umsetzbar sind.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept wird vom Ausgangsbestand der Überbauung, von den lagebedingten und den topografischen Gegebenheiten bestimmt und folgt insbesondere den Grundsätzen mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu verringern.

Zudem soll in dem Areal ein attraktiver Einkaufsstandort in städtebaulich integrierter Lage entstehen.

Das Baukonzept richtet sich maßgeblich nach den bereits versiegelten Flächen. Demnach sollen Vegetationsflächen so umfangreich wie möglich erhalten werden und überbaute Flächen effektiv nachgenutzt werden.

Die innere Erschließung integriert vorhandene Anbindepunkte der Ver- und Entsorgungsmedien.

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. Baumfällungen, Leitungen) 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 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO

Die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes** gemäß § 11 (2) BauNVO begründet sich aus dem Planungsziel ein Nahversorgungszentrum mit Vollsortiment, Discounter sowie einen Drogeriemarkt zu errichten. Diese Nahversorgungsagglomeration ist entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen (Fortschreibung 2023) erforderlich um eine stabile Nahversorgung auch dauerhaft zu sichern. Die Flächenfestsetzungen beschränken sich auf die geplanten Gebäudekörper und werden durch das Maß der baulichen Nutzung näher bestimmt. Die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet ist erforderlich, da eine großflächige Einzelhandelsnutzung entwickelt werden soll. Lediglich kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen könnten in dem nach F-Plan dargestellten Gewerbegebiet ohne Anpassung dessen Darstellungen angeordnet werden. Die Regelvermutungsschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) ab der eine Großflächigkeit anzunehmen ist, wird um ein Vielfaches überschritten. Zwei kleinere Flächen im Nord-

und Südosten des Geltungsbereiches sollen zur Anordnung eines ca. 10 m hohen Werbepylons zur Verfügung stehen.

Die Klarstellung zur Zulässigkeit untergeordneter **Nebenanlagen** bezweckt die Integration von erforderlichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches, die mit den modernen Abläufen der vorgesehenen Nutzung einhergehen.

Die Klarstellung zum Anteil des **Non-Food-Sortimentes** ermöglicht die Integration von Fachmärkten bzw. Vollsortimentern, die zur Etablierung des Grundversorgungszentrums erforderlich sind.

Die Zulässigkeit von **Dachflächen-Photovoltaikanlagen** stellt deren Zulässigkeit klar.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Rechtsgrundlage definiert gemäß § 17 BauNVO als Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) für sonstige Sondergebiete 0,8. Dem entgegen wird für die Flächen des sonstigen Sondergebietes der Hochbauten einzeln eine **Grundfläche (GR) als Höchstmaß** festgesetzt. Das Vorhaben kann konkret umrissen werden und die Flächen für sonstige Sondergebiete entsprechen in weiten Teilen bereits den geplanten Grundflächen. Zum Schutz von Vegetationsbeständen sollen angrenzende Grünflächen zudem als solche klargestellt werden und nicht in einen theoretischen Flächenanteil nach GRZ eingehen. Auch sollen die geplanten Verkehrsflächen anhand der Planung klarstellend als solche definiert werden.

Die festgesetzte Zahl der **Vollgeschosse** in Verbindung mit dem **Höchstmaß der Oberkante (OK)** wurde gewählt um dem großen Gebäudekörper eine maximale Höhenvorgabe vorzugeben, sodass dieser als verträglich in das Stadtbild integrierbar einzuschätzen ist. Dies schließt eine unharmonische Siedlungsstruktur mit überdimensionierten zu großen Gebäuden aus. Die Maßangabe in **Meter im Bezugshöhensystem** DHHN2016 bestimmt eine hinreichend konkrete Definition.

2.3.3 Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 (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 vergleichsweise eng bestimmt, da das Vorhaben konkret umrissen werden kann. Um eine gewisse Flexibilität in der Ausführungsphase zuzulassen, umfassen die Baugrenzen auch vorgelagerte Verkehrsflächen, die ggf. durch Dächer, Windfang o. ä. überschirmt werden könnten. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Baukörper angeordnet werden. Eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der Grünflächen ist nicht möglich, da hierfür ansonsten wertvolle Gehölzreihen beeinträchtigt würden. Die Anordnung der Baukörper im Norden des Geltungsbereiches basiert auf den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Zum einen befindet sich der Bestandsbaukörper ebenfalls im Norden (jedoch bislang zu großen Teilen zwischen den beiden neugeplanten Baukörpern). Zum anderen können durch die leicht nach Nordwest ansteigende Topografie der Umgebung Baukörper harmonisch in die Steigung eingebunden werden, sodass ein reduziertes Volumen von der Böschungsoberkante wahrzunehmen sein wird. Weiterhin stehen mit den Hochbauten des Discounters im Osten sowie den Gebäuden der Sportanlagen im Norden bereits größere Gebäudevolumina entgegen, die zur Proportionalität verhelfen. Richtung Nordwesten ist durch die Bahnanlage bereits ein größerer Freiflächenabstand zu Kleingärten und Garagenanlagen vorbestimmt sodass der Übergang harmonisch verläuft. Dementsprechend rücken die geplanten Gebäudekörper - unter bestmöglicher Ausnutzung der Vorversiegelung – von Wohnbebauungen südlich der Röthaer Straße ab, die zudem einen gefälligen Freiraumabstand durch die Kreisstraße, Geh- und Radweg sowie Vorgärten besitzen. So geht allein ein Mindestabstand von 20 m zu vorhandenen Wohngebäuden einher.

2.3.4 Verkehrsflächen

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

Im B-Plan werden unterschiedliche Nutzungsweisen der Verkehrsflächen geregelt.

Bestehende öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden weiterhin als **Straßenverkehrsfläche – öffentlich** festgesetzt, da dies ihrer Widmung entspricht und zur verkehrlichen Nutzung durch die Allgemeinheit erforderlich sind. An der Nordöstlichen Ecke ist eine geringfügige Anpassung des Radius der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich um die Schleppkurve für Lkw-Anlieferungen zu verbessern.

Die weiteren Verkehrsflächen werden als **privat** festgesetzt, da sich diese im Privateigentum befinden und als solche dem privaten Nutzungszweck unterliegen sollen. Dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter und Verwalter werden somit Rechte eingeräumt die privaten Verkehrsflächen zu ordnen, Hausordnungen zu veranlassen und durchzusetzen als auch Gefahren- oder Risikobereiche einzuzäunen. Für den Nutzungszweck als Nahversorgungszentrum ist es unabdingbar Pkw-Stellplatzflächen für einen wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Die festgesetzten Flächen können jedoch den Ausführungsplanungen nicht zentimetergenau vorgreifen und sind daher in einem gewissen flexiblen Rahmen zu verstehen. Leichte Abweichungen um einzelne Meter oder Stückzahl könnten sich im Rahmen der weiteren Planungsphasen ergeben.

Die Definition des **besonderen Nutzungszwecks** als Pkw-Stellplätze bzw. jenen mit besonderen Nutzerkreis, bestimmt das erforderliche Stellplatzkonzept hinreichend genau und berücksichtigt eine angemessene Anzahl an Stellflächen für Mobilitätseingeschränkte und anderen Nutzergruppen mit besonderen Anforderungen. Die vollflächige Darstellung ermöglicht zudem einen gewissen Spielraum Stellplätze und dazwischengelagerte Grünstreifen in der Ausführungsplanung anzupassen. Die Festsetzung zu Oberflächenbefestigungen resultieren aus einem Abwägungsprozess zwischen größtmöglicher Wiederherstellung von Bodenfunktionen gegenüber den Anforderungen einer gefahren- und barrierefreien Nutzbarkeit sowie gesunden Arbeits- und Lebensverhältnissen. Die Definition von Teilversiegelungen stellt Flächen heraus, die gefahrenfrei zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser im Bodenkörper zu Verfügung gestellt werden können. Die Ausnahme zu Flächen mit besonderem Nutzerkreis stellt gleichzeitig klar, dass einzelne Stellplätze den besonderen Ansprüchen einzelner Personengruppen vorbehalten bleiben sollen. Geschlossene Deckbeläge werden klargestellt, um eine effektive Geräuschminderung bei der Nutzung von Einkaufswagen usw. zu erzielen. Die Definition des überwiegenden Flächenanteils setzt an der Praxis von Rechtsprechungen an, nach denen ab einem Anteil von 60 zu 40 Anteilen ein Überwiegen angenommen werden kann. Die räumliche Festsetzung zur **Feuerwehr**-Stellfläche ordnet die freizuhaltenden und zugänglich zu haltenden Aufstell- und Bewegungsflächen zur Rettung, Bergung und zur Bekämpfung von Ereignissen wie u. a. der Brandbekämpfung. Diese wurde in räumlicher Trennung zu den Gäste-Stellplatzflächen angeordnet um eine gefahrenreduzierte Anfahrt, zügige Evakuierung und Freiräumung sowie dauerhaft für die Einsatz- und Rettungskräfte zugänglichen Bereiche zu schaffen.

Bereiche **ohne Ein- und Ausfahrt** wurden entlang der bahnrrechtlich gewidmeten Gleisanlage sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches in Nähe des Bahnübergangs der Kreisstraße (am Geländesprung) klargestellt, um den besonderen Sicherheitsbedarfen gerecht zu werden und um unsachgemäße Grundstückszufahrten und -zugänge auszuschließen. Im Umkehrschluss ist ein „Gäste“-Zugang im Osten des Geltungsbereiches in Höhe der vorhandenen Einfahrt sowie eine gesonderte Mitarbeiter- und Anlieferzufahrt im Norden vorgesehen. Weitere Radwegzufahrten und Fußwegmöglichkeiten sind zulässig um kurze Wege zu ermöglichen. Die Zufahrtsbreite für den motorisierten Verkehr sollen jeweils Begegnungsverkehr von Pkw- und Lkw zulassen, um einen gefahrenfreien Straßenverkehr zu ermöglichen.

2.3.5 Grünflächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der **Grünflächen** dienen der Entwicklung von vorhandenen Strauch- und Gehölzflächen sowie den in Grünflächen vorbehalten Anlagen wie Wegen. Diese Grünflächen werden im privaten Nutzungszweck verbleiben. Sie sind gemäß der Pflanzfestsetzungen teilweise zu bepflanzen bzw. deren Gehölze zu erhalten. Flächen ohne Pflanzfestsetzung sind zur vegetativen Nutzung vorgesehen, bspw. mit Blumen, Rasen oder flächendeckenden Begrünungen.

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

Rechtsgrundlage: § 9 (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 im speziellen aus Erkenntnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Planung sowie einer konzeptionellen Betrachtung zum Umgang mit Regenwasser.

Die zeitliche Festsetzung von **Abriss- / Rodungs- und Fällarbeiten** basiert auf den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und dehnt diese im Lichte der Rechtsziele anhand der Prognosen der Artenschutzrechtlichen Prüfung auf den Gebäudebestand aus.

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. Aufgrund der bestätigten Fledermausvorkommen eignet sich diese Maßnahme zur Konfliktvermeidung.

Die Bestimmung zur technischen Ausformung von **Verglasungen** dient dem Schutz von (insbesondere) Vögeln, da diese häufig bei unangepasster Ausführung durch Vogelschlag u. a. beeinträchtigt werden.

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

Die Festsetzung zum **Habitaterhalt** über dem Flurstück 125/5 trägt dem Schutzziel der Fläche als „Belassen“ eingetragenen Altlast und dem sich struktureich entwickelten Gehölz- und Vegetationsbestand Rechnung. In diesem Bereich sind einige spalten- und totholzreiche Objekte vorhanden, die potentielle Lebensräume für geschützte Arten darstellen.

Für entfallende 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.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Flächen festgesetzt die zur **Rückhaltung** von anfallendem Niederschlagswasser dienen sollen. Die Einbeziehung der Flächen wurden mit konzeptionellen Überlegungen auf Basis der zu erwartenden Versiegelungen, der prognostizierten Niederschlagsmengen und der Abflussmöglichkeiten betrachtet.

Dementsprechend ist es sinnvoll Muldenrigolen an den Zwischenräumen der Stellplätze anzuordnen um anfallendes Regenwasser zu speichern, zu versickern und gedrosselt abzuleiten. Des weiteren können Mulden-Rigolen (ggf. in Teilabschnitten mit kommunizierenden Rohrverbindungen) in den Grünflächen nördlich und westlich des Hauptbaukörpers angeordnet werden um anfallendes Dachflächen-Niederschlagswasser aufzunehmen. Eine Ausbildung als „Baumrigole“ zur Umsetzung der Pflanzbestimmungen ist ebenfalls zulässig. Somit wird der Gefahrenabwehr gegen Hochwasser- und bei Starkregenereignissen Rechnung getragen.

2.3.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung von Maßnahmen zum **Schallschutz** resultieren aus der Schallimmissionsprognose um die Orientierungswerte nach TA Lärm zu berücksichtigen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und schädliche Umwelteinwirkungen abgewehrt. Der Gutachter geht unter Einhaltung der Festsetzung davon aus, dass vom Planvorhaben keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden.

2.3.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

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

Innerhalb von Grünflächen sind entsprechend Plandarstellung zum **Erhalt** festgesetzte Bäume zu erhalten und einheimische Gehölze zu **pflanzen**, damit das gesamte Gebiet randlich begrünt, eine visuelle Trennung geschaffen sowie Lebensräume für Flora und Fauna strukturiert werden. Die Erhaltungsmaßnahmen und Pflanzungen dienen zur ökologischen und gestalterischen Bereicherung des Stadtraumes. Die Pflanzenauswahllisten beachten die potentielle natürliche Vegetation und beinhalten robuste Gehölze deren Anwuchserfolg und langfristige Stabilität abgeschätzt werden kann. Die Bepflanzung sollte sich an der Auswahl gebietsheimischer Gehölze orientieren und sich durch ausreichend dimensionierte Pflanzflächen auszeichnen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist anhand der Baumschutzsatzung der Stadt Böhlen i. V. m. den vorgesehenen Fällungen abzuleiten, da diese die Bewertungsgrundlage für Maßnahmen am Baumbestand darstellt. Die Festsetzung der Mindestpflanzqualität bzw. von Hochstämmen ist in Anlehnung der Baumschutzsatzung sinnvoll, um ein ausreichendes Volumen der neu herzustellenden Bäume zu garantieren. Die Mindestpflanzqualität wurde gewählt, damit die gepflanzten Gehölze eine gewisse Größe und übliche Baumschulqualität besitzen, sodass deren Anwuchs hinreichend wahrscheinlich ist. Die Klarstellung zur Baum-Rigole dient der optimalen Wahl der Baumart und -qualität um den anspruchsvollen Anforderungen gerecht zu werden.

Bei natürlichem Abgang von Pflanzgehölzen bzw. bei sich zeigenden Lücken in der Hecke ist ein Nachpflanzen notwendig.

2.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i. V. m. §89 SächsBO

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass nur **Werbeanlagen** der tatsächlichen Nutzung vor Ort errichtet werden dürfen. Dies vermeidet ein unübersichtliches, beliebiges und die Stadtgestalt störendes Nebeneinander verschiedener Werbeanlagen.

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.
- 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 Absperurmaßnahmen 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 nichtrisikundige Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden können. Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht nach § 4 SächsHohlrVO die Pflicht das Sächsische Oberbergamt 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 GeolDG). 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 GeOLDG 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 (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 Pflegeschritte 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 (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.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird.

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 Getrennsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 (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 ein attraktives Nahversorgungszentrum zur Vollversorgung auf einer ehemals gleichartig genutzten 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.⁶ 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.⁷

Bezüglich des Schallschutzes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Verträglichkeit und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweist. Die Schallschutzmaßnahmen sind geeignet um Orientierungswerte einzuhalten.

Klimatisch wird sich die Situation am Standort nicht verändern. Der überwiegende Teil an Gehölzen werden erhalten, jedoch werden durch die geplante Umstrukturierung (Verkehrsflächen und Gebäude) Gehölze gefällt und als Kompensation in einem angemessenen Verhältnis an anderer Stelle neu gepflanzt.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen. Die Löschwasserversorgung ist mit dem Nachweis der gesicherten Erschließung gewährleistet.

Beeinträchtigungen sind im Wesentlichen auf die Tierwelt zu benennen. Die Auswirkungen betreffen vor allem gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten. Aufgrund des Sanierungsrückstandes des Gebäudes (einige offene Dachkästen usw.) bieten vor allem die hohlen Dachkonstruktionen potentielle sowie auch teilweise nachgewiesene Quartiere. Mit tatsächlichen Quartieren wären auch bei einer Sanierung umzugehen. Für einen Ersatzneubau ist aber maßgeblich 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 Baukonzept in einem iterativen Prozess zwischen artenschutzrechtlicher Begleitung und Hochbauarchitektur angepasst, sodass wertvolle linienhafte Baumreihen erhalten werden können und Ersatzquartiere in die Gebäude zu integrieren. 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, allenfalls sogar geringfügig verringern. Mit angepasstem (zeitgemäßem) Regenwassermangement werden Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung (u. a. Teilversiegelung), Dachentwässerung sowie 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

⁶ vgl.: BauGB § 1 (6) Nr. 1

⁷ vgl.: BauGB § 1 (6) Nr. 3

genügend räumliche Möglichkeiten zur Einrichtung von Baustellen und Lagerkapazitäten. Auch die Zufahrt zur geplanten Baustelle über die Kreisstraße mit ausgebauter Einbiegespur bietet ausreichend Kapazitäten. Nichtsdestotrotz ist nicht auszuschließen, dass es während der Bauzeit zu einzelnen Beeinträchtigungen anderer Verkehrsteilnehmer kommt. Die Bewältigung und Kontrolle erfolgten 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 wirtschaftliche Nutzungsverträglichkeit wurde durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Das Vorhaben wurde dementsprechend in die Standortstruktur eingebunden und städtebaulich positiv bewertet. Nicht berücksichtigt wurde eine Standortentwicklung eines weiteren großflächigen Marktes in Rötha. Planungsrechtlich wird jedoch eingeschätzt, dass die Umsetzung am östlichen Stadtrand von Rötha kaum gelingen kann und sich mit der Marktentwicklung in Böhlen nicht in Einklang bringen lassen wird.

Für das Nahversorgungszentrum in Böhlen wurden weitere vergleichbare Märkte in der weiteren Umgebung analysiert. Dabei ist insbesondere zwischen Discountern, die überwiegend Lebensmittel anbieten und Vollversorgern (umgangssprachlich) Supermärkten, die auch non-food-Sortimente des kurzfristigen Bedarfs anbieten, zu unterscheiden. Da im Nahversorgungszentrum ebenfalls ein Drogeriemarkt angeordnet werden soll, sind auch solche Einzelhandelseinrichtungen relevant.

Für die Einschätzung zur Nahversorgung stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wesentliches Kriterium dar. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotential vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus dem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 bis 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m.

Innerhalb dieser Gehzeitisochrone befinden sich ein Penny, ein Lidl und ein Netto-Markendiscout innerhalb der Ortslage Böhlen. Weitere Einrichtungen wie Getränkemärkte, Bäcker o. ä. sind innerhalb des Ortsteils ebenfalls zu finden und sicher sowie zügig per Rad oder Fuß zu erreichen.

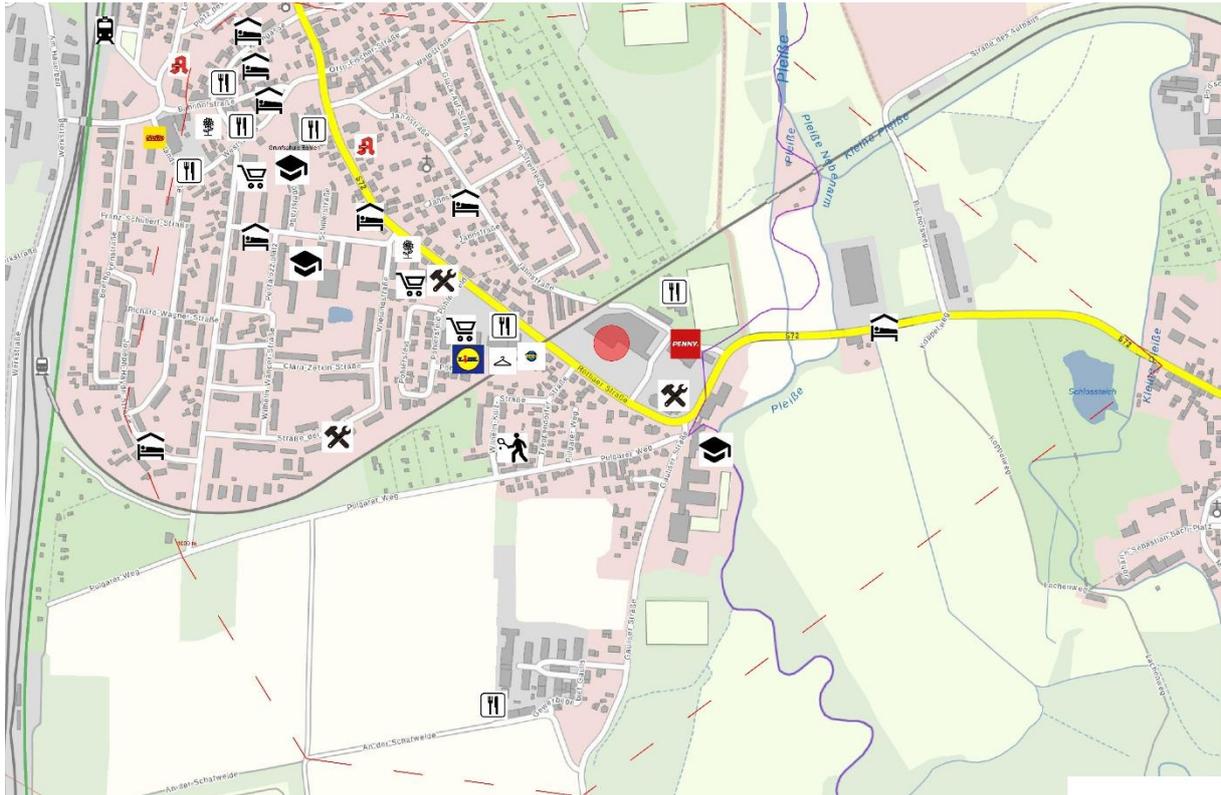


Abbildung 2: ausgewählte Einrichtungen innerhalb einer Gehzeitisochore von 10-15 Gehminuten

Dem Kriterium der Fußläufigkeit kommt zwar eine hohe Bedeutung zu, jedoch ist diesem Kriterium kein überwiegendes Gewicht zuzuerkennen, da teilweise Fahrzeitschwellen und die Trends zur autokundenorientierten Marktlage auch zur angemessenen Erreichbarkeit von Käufern im höheren Lebensalter und mobilitätseingeschränkte Personengruppen teilweise substituiert werden können. Vergleichbare Märkte in der weiteren Umgebung zeigt folgende Abbildung.

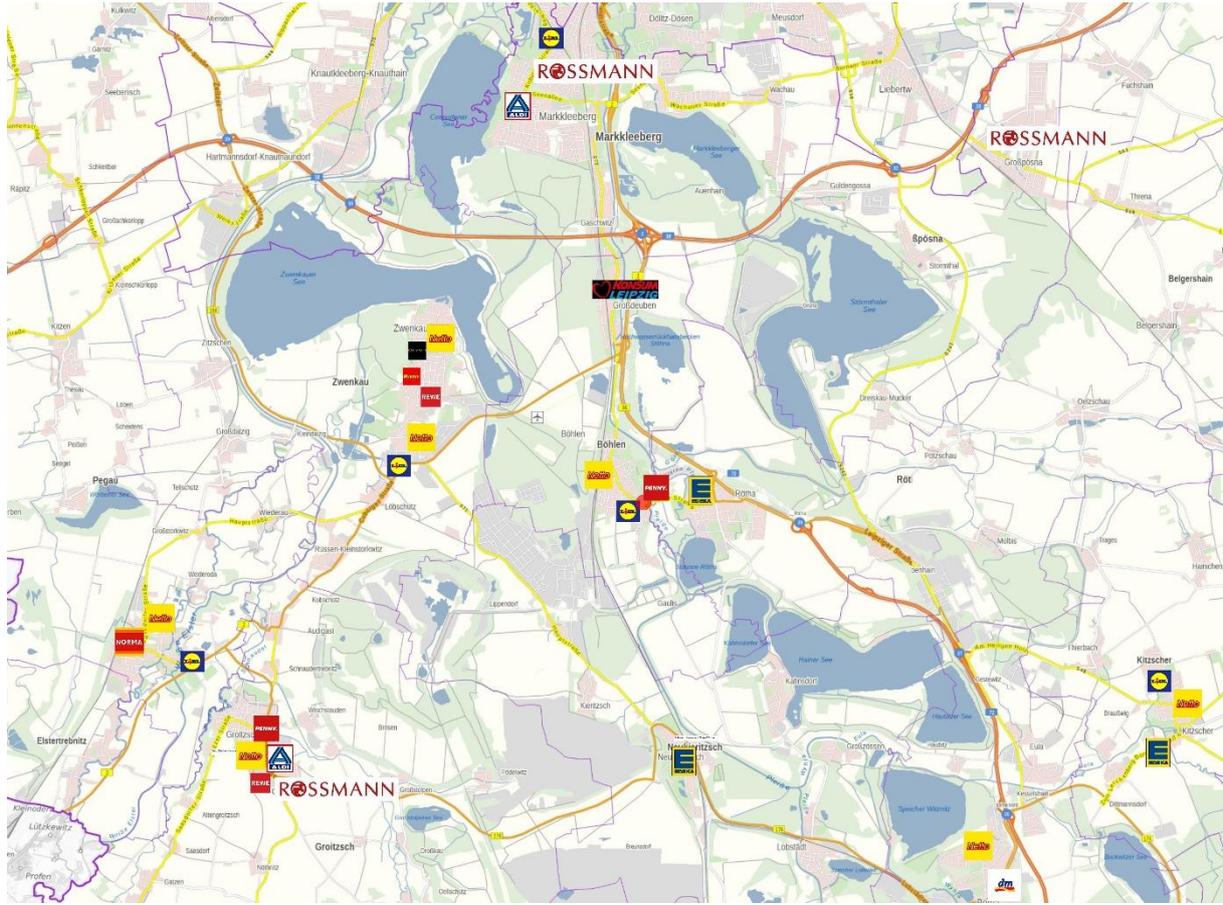


Abbildung 3: autoerreichbare Märkte in der Umgebung

In unmittelbarer Umgebung sind weiterhin die Discounter in Böhlen relevant. Diese sind entsprechend der Autofahrzeit in weniger als 5 Fahrminuten zu erreichen. Ein größerer Sprung sind für die Märkte in Zwenkau, Neukieritzsch bis hin nach Borna und Kitzscher mit jeweiligen Fahrtzeiten von knapp einer Viertelstunde zu aufzunehmen. Diese Märkte sind innerhalb des Einzugsgebietes innerhalb einer 10 bis 15 Minuten Fahrzeitisochrone relevant. Erst in einem weiteren größeren Schritt mit rd. 20 Minuten Fahrzeit befinden sich Märkte in Kitzscher, Pegau, Markkleeberg und Groitzsch. Diese können – wenn überhaupt – nur nebensächlich betroffen sein.

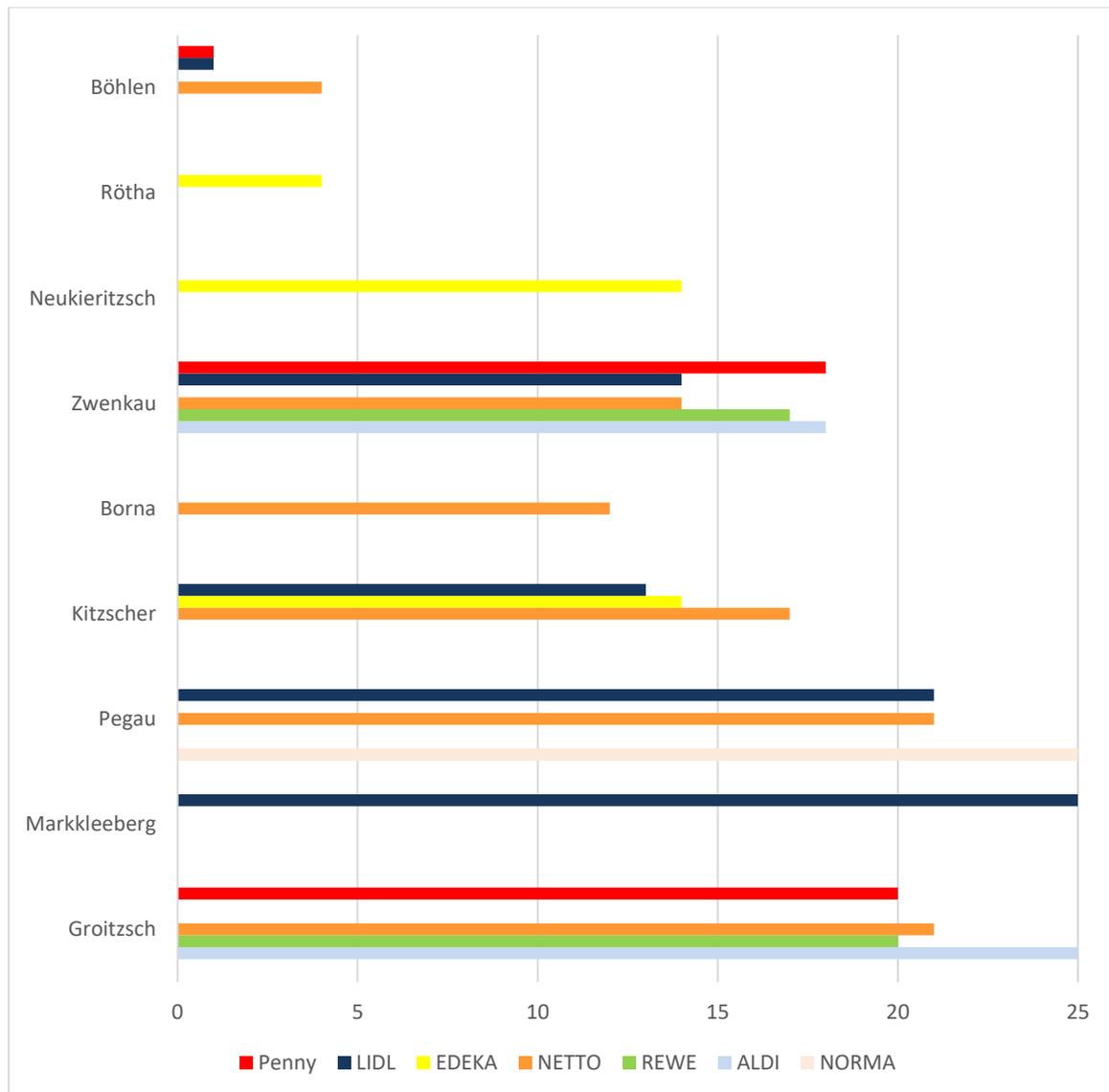


Abbildung 4: ungefähre Autofahrzeit zu Einzelhandelsketten [min]

Auch bezüglich der Drogerieketten sind vergleichbare Aussagen zu treffen. Innerhalb der Gemeinde Böhlen ist kein Drogeriemarkt einer größeren bekannten Kette ansässig. Daher sind die Märkte in Zwenkau und Borna als nächstgelegene vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen zu nennen. Jene in Markkleeberg und Groitzsch sind aufgrund der Entfernung nachrangig betroffen.

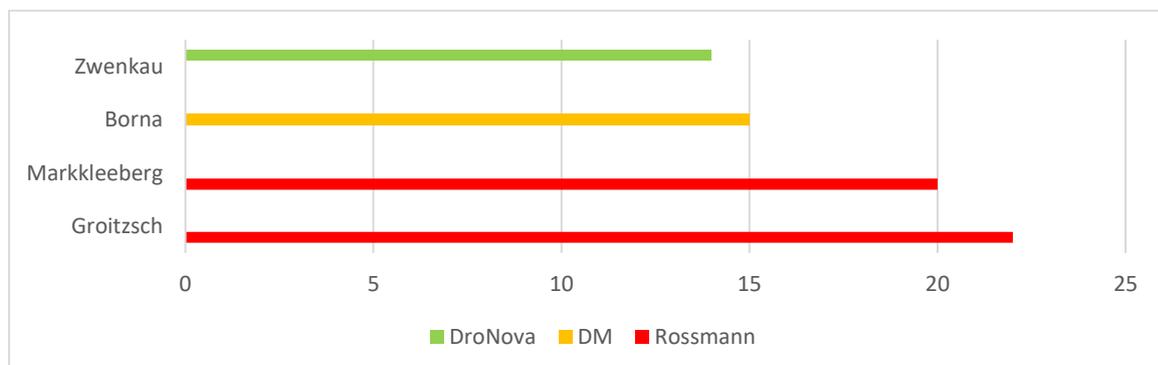


Abbildung 5: ungefähre Autofahrzeit zu Drogerieketten [min]

Weiterhin wurde betrachtet in welcher Anzahl Pkw-Stellplatzflächen bereits in der Umgebung zur Verfügung gestellt werden. Dementsprechend sind die Stellplatzanlagen am Lidl-Discounter ca. 70 m westlich (auf der gegenüberliegenden Seite der Röthaer Straße, hinter dem Bahnübergang) und die Stellplatzanlagen am Penny-Discounter direkt östlich relevant. Zwar sind beide privat ausgewiesen und ausschließlich zur Nutzung der genannten Einzelhändler vorgesehen, jedoch fällt eine eindeutige Trennung insbesondere bei aufeinanderfolgenden Einkäufen bei den verschiedenen Einzelhändlern schwer. Dementsprechend sind rd. 70 Pkw-Stellplätze östlich und rd. 140 Pkw-Stellplätze westlich zu finden. Diese Zahl von über 200 in unmittelbarer Nähe befindlichen Stellplätze wurde bei der Planung der Verkehrsflächen des Nahversorgungszentrums beachtet. Dementsprechend wurde die Zahl der neu hergestellten Pkw-Stellplätze auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert.



Abbildung 6: Stellplatzanlagen in der Umgebung

3.2 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung zeigt folgende Verteilung:

	Planung	Bestand
Gesamtfläche	16.917 m ²	16.917 m ²
Verkehrsfläche vollversiegelt	8.060 m ²	7.726 m ²
teilversiegelte Flächen (Kiesstreifen, Drainbeläge)	180 m ²	305 m ²
Gebäudegrundfläche	5.203 m ²	5.610 m ²
Vegetationsflächen	3.474 m ²	3.276 m ²

Tabelle 17: Flächenverteilung

Durch die Entwicklung wird der ehemals als Lebensmitteldiscounter entwickelte und derzeit gewerblich genutzte Standort nachgenutzt. Der überwiegende Anteil an Flächen wird in ähnlicher Dimension und Nutzung verbleiben.

3.3 Umsetzungszeitraum

Mit dem Abriss und dem Neubau soll nach Erzielung des Baurechts begonnen werden. Zur Abwehr von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde ein Bauzeitenmanagement entwickelt welches umzusetzen ist. Grundsätzlich kann für die Herstellung des Nahversorgungszentrums von einer Bauzeit von einem bis maximal zwei Jahren ausgegangen werden.

3.4 Kosten

Kosten entstehen für die Planung und die Herstellung des Nahversorgungszentrums. Diese Kosten werden vollständig durch den Investor über einen städtebaulichen Vertrag übernommen. Der Stadtverwaltung Böhlen entstehen durch die Planung keine Kosten.

4 Zusammenfassende Darstellung

Mit dem Bebauungsplan wird an der Röthaer Straße 51 das vorhandene Gebäude des ehemaligen Discounters zurückgebaut und die derzeitige Nutzung als Lager für Bühnenequipment sowie als Gewerbestandort ein Ende finden. Nach der Errichtung der Gebäude wird ein Vollsortimentmarkt sowie ein Drogeriemarkt entstehen und die Verkehrs-, Zuliefer- und Stellplatzflächen neu geordnet. Bauzeitlich sind artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen um eine Vereinbarkeit mit Natur- und Umweltrechtsbestimmungen zu gewährleisten. Maßnahmen zur Entwässerung von Niederschlagswasser, Errichtung von Dachflächenphotovoltaikanlagen sowie zum Schallschutz gewährleisten die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung. Somit entsteht ein neues Vollsortiment-Nahversorgungszentrum auf den Flächen einer gleichen ehemaligen Vornutzung.

Für die vorgesehene Entwicklung muss der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

5 Quellen

BBE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Böhlen (Fortschreibung 2023), 15.06.2023 auf https://www.stadt-boehlen.de/de/datei/anzeigen/id/19001,20/einzelhandels_und_zentrenkonzept_fuer_die_stadt_boehlen_fortschreibung_2023_.pdf.

GOOGLE: https://www.google.com/maps/place/R%C3%B6thaer+Str.+51,+04564+B%C3%B6hlen/@51.1988944,12.3937135,18z/data=!4m6!3m5!1s0x47a6fb4a25abaa29:0x915659b4625c6651!8m2!3d51.1988995!4d12.3948561!16s%2Fg%2F11b8z5k_8b?entry=ttu;Luftbild;Zugriff:31.07.2023.
(Titelbild)

INGENIEURBÜRO FÜR UMWELT- UND HYDROGEOLOGIE GMBH: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Nahversorgungszentrum in Böhlen, 08.09.2023.

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;FDZNaturräumeinSachsen;Zugriff31.07.2023.>

LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION SACHSEN [GEO SN]: <https://www.geodaten.sachsen.de/>;
Geodatenportal; Zugriff 31.07.2023.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>; iDA Datenportal; Zugriff 31.07.2023.

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 31.07.2023.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: interaktive Karte
Grundwasserflurabstand; www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser; Zugriff 31.07.2023.

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsen,
www.geoportal.sachsen.de, Zugriff: 31.07.2023.

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.

ZWECKVERBAND WASSER/ABWASSER BORNAER LAND: Nachweis der gesicherten Erschließung, 12.09.2023.

6 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
F-Plan	Flächennutzungsplan
PlanzVO	Planzeichenverordnung