

planaufstellende  
Kommune:

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



Projekt:

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

**Begründung zum Entwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**April 2026**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute, B.Sc.  
B.Sc. A.Walter

Projekt-Nr.

20-177

geprüft:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Knoblich', written over a dotted line.

Dipl.-Ing. B. Knoblich



| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                           | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>      | <b>4</b>     |
| <b>2 Verfahren .....</b>                                            | <b>4</b>     |
| 2.1 Plangrundlage .....                                             | 4            |
| 2.2 Planungsverfahren .....                                         | 5            |
| 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren..... | 6            |
| <b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>                                      | <b>7</b>     |
| <b>4 Bestandsaufnahme .....</b>                                     | <b>8</b>     |
| 4.1 Beschreibung des Plangebietes .....                             | 8            |
| 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....  | 8            |
| 4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....                   | 9            |
| 4.4 Altlasten.....                                                  | 10           |
| 4.5 Bergbau und Baugrund.....                                       | 10           |
| 4.6 Forstrechtliche Belange .....                                   | 13           |
| <b>5 Übergeordnete Planungen .....</b>                              | <b>15</b>    |
| 5.1 Landesplanung.....                                              | 15           |
| 5.2 Regionalplanung.....                                            | 16           |
| 5.3 Flächennutzungsplan.....                                        | 18           |
| 5.4 Benachbarter Bebauungsplan .....                                | 19           |
| <b>6 Geplante bauliche Nutzung .....</b>                            | <b>19</b>    |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                                 | 20           |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                  | 21           |
| 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                    | 22           |
| 6.4 Verkehrsflächen.....                                            | 22           |
| 6.5 Grünflächen.....                                                | 23           |
| <b>7 Erschließung .....</b>                                         | <b>23</b>    |
| 7.1 Verkehrserschließung.....                                       | 23           |
| 7.2 Trinkwasserversorgung .....                                     | 23           |
| 7.3 Löschwasserversorgung.....                                      | 24           |
| 7.4 Schmutzwasserentsorgung.....                                    | 24           |
| 7.5 Niederschlagswasser.....                                        | 24           |
| 7.6 Stromversorgung .....                                           | 25           |
| 7.7 Gasversorgung.....                                              | 26           |
| 7.8 Telekommunikation .....                                         | 27           |
| 7.9 Abfallentsorgung.....                                           | 27           |
| <b>8 Flächenbilanz .....</b>                                        | <b>27</b>    |
| <b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>                    | <b>28</b>    |
| <b>10 Immissionsschutz.....</b>                                     | <b>29</b>    |
| <b>11 Hinweise .....</b>                                            | <b>32</b>    |
| <b>Quellenverzeichnis.....</b>                                      | <b>34</b>    |

## Tabellenverzeichnis

|         |                                                                  |    |
|---------|------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... | 5  |
| Tab. 2: | Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....           | 27 |
| Tab. 3: | Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße .....         | 31 |

## Abbildungsverzeichnis

|         |                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: | Lage des Plangebiets in der Stadt Böhlen (© RAPIS, DTK10, 2022) .....                                                                                                                           | 7  |
| Abb. 2: | Lage des Plangebiets (© RAPIS, WebatlasSN, 2022) .....                                                                                                                                          | 8  |
| Abb. 3: | Lage des Denkmals (© Denkmalpflege in Sachsen / www.sachsen.de, 2022).9                                                                                                                         |    |
| Abb. 4: | Auszug aus der Hohlraumkarte des sächsischen Oberbergamts<br>(© <a href="https://www.oba.sachsen.de/hohlraumkarte-4918.html">https://www.oba.sachsen.de/hohlraumkarte-4918.html</a> 2026) ..... | 11 |
| Abb. 4: | Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen<br>(03/2006) (© RAPIS, 2021) .....                                                                                                | 18 |
| Abb. 5: | Benachbarter Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet<br>westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“ .....                                                   | 19 |

## Anlagen

|   |                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Schalltechnische Untersuchung (3L Akustik GmbH, 16.09.2025) |
| 2 | Stellungnahme Versickerung (ICP GmbH, 03.04.2025)           |
| 3 | Stellungnahme Bewertung Bebaubarkeit (ICP GmbH 25.09.2025)  |
| 4 | Regenwasserkonzept (Büro Knoblich GmbH 17.02.2026)          |

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

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

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

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

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

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

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

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

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

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

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

## 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                                                                   | Gesetzliche Grundlage                           | Zeitraum/Datum            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Böhlen                                                                                                                                                                                                                     | § 2 Abs. 1 BauGB                                | 28.10.2021                |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                                                                                                                                        | § 2 Abs. 1 BauGB                                | 14.01.2022                |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden                                                                                                                                                                                                           | § 3 Abs. 1 BauGB                                | 22.08.2022 bis 23.09.2022 |
| 4. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung                      | § 4 Abs. 1 BauGB,<br>§ 2 Abs. 2 BauGB           | 26.07.2022 bis 31.08.2022 |
| 5. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses                                                                                                                                     | § 3 Abs. 2 BauGB                                |                           |
| 6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen                                                                                                | § 3 Abs. 2 BauGB                                |                           |
| 7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans                                                                         | § 4 Abs. 2 i. V. m.<br>§ 2 Abs. 2 BauGB         |                           |
| 8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4<br>i. V. m.<br>§ 1 Abs. 7 BauGB |                           |
| 9. Satzungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                             | § 10 Abs. 1 BauGB                               |                           |
| 10. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken                                                                       | § 3 Abs. 2 BauGB                                |                           |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)                                              | Gesetzliche Grundlage | Zeitraum/Datum |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans | § 10 Abs. 3 BauGB     |                |

## 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

### Frühzeitige Beteiligung

Zur Bewältigung des Immissionsschutzes auf Ebene wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Mit den festgelegten Lärmwerten für den Tag- und den Nachtzeitraum für jedes Teilgebiet ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Zudem wurde eine Festsetzung und Hinweise zum baulichen Schallschutz ergänzt.

Zur Bewältigung forstrechtlicher Belange (bestehende Aufforstungsverpflichtungen, Unterschreitung Waldabstand) wurde im Ergebnis einer Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ein entsprechendes Kapitel ergänzt und eine von Bebauung freizuhaltende Fläche zur Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands festgesetzt.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden bestehende Leitungen und Anlagen auf der Planzeichnung ergänzt, zudem erfolgte eine Überarbeitung der entsprechenden Kapitel zur Erschließung.

Im Ergebnis einer durchgeführten Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Regenwasserkonzept erstellt.

Zur abschließenden Bewältigung des Artenschutzes sowie der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt und entsprechende Flächen zur Umsetzung ergänzt. Es werden drei externe Kompensationsmaßnahmen beschrieben, die vertraglich zu sichern sind. Es erfolgte eine umfangreiche Überarbeitung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie weiterer Teile des Umweltberichts.

In der Begründung wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zu Altlasten, zum Bergbau, zum Baugrund sowie zum Grundwasser ergänzt.

### 3 Lage, Abgrenzung

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

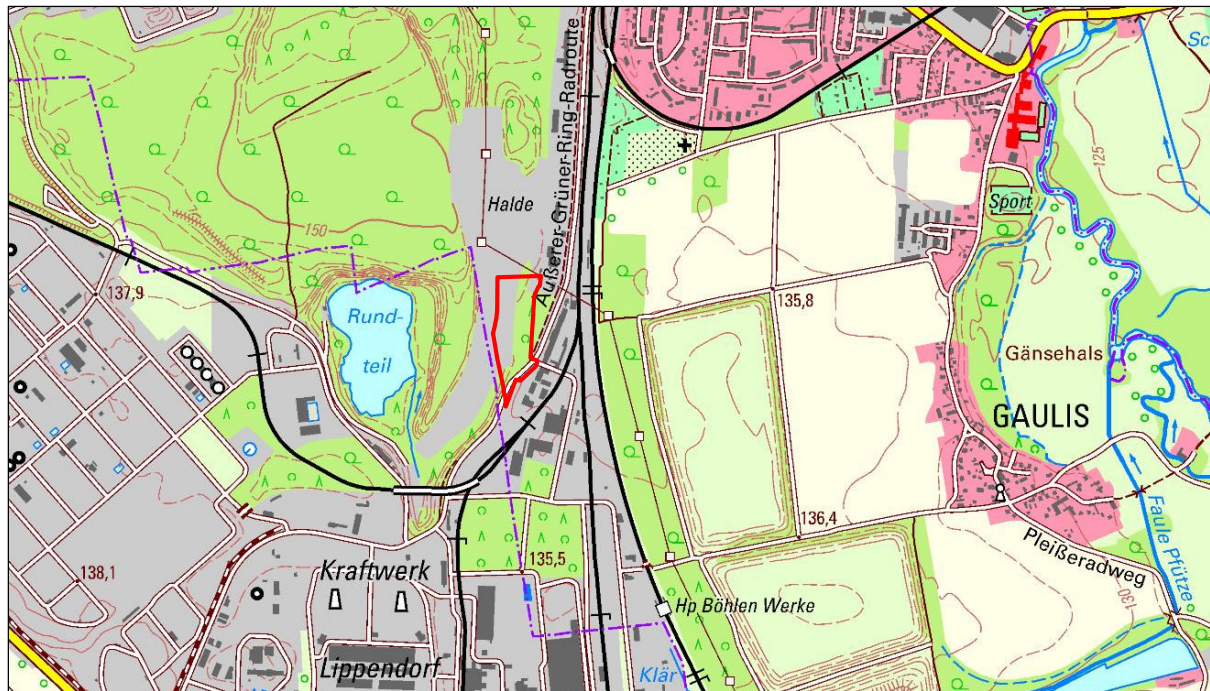


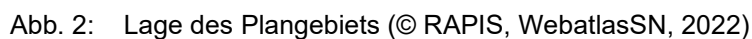
Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Böhlen (© RAPIS, DTK10, 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

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





## 4 Bestandsaufnahme

#### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

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

Derzeit befindet sich das Gelände in der Rekultivierung, es erfolgt die Herstellung des künftigen Geländeprofiles durch Auffüllung. Nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. Entlang der östlichen Grenze verläuft eine Fernwärmetrasse der LEAG, östlich der Trasse befindet sich sukzessiv aufgewachsene Baum- und Strauchvegetation.

## 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

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



### 4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

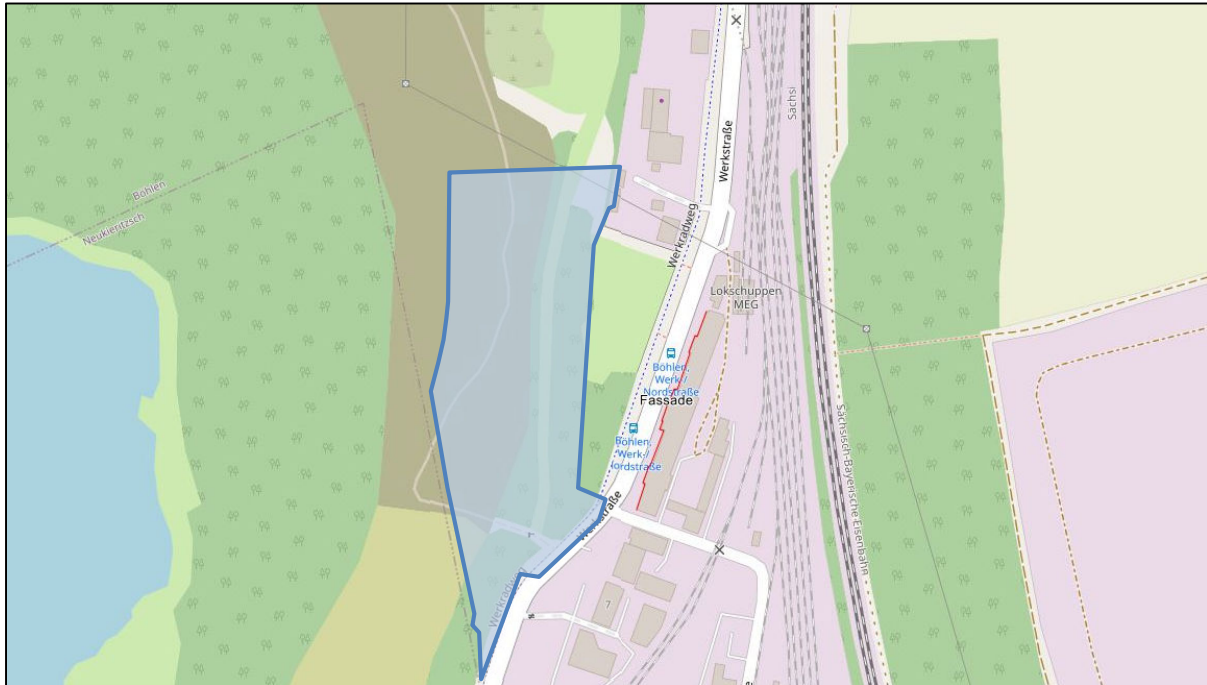


Abb. 3: Lage des Denkmals (© Denkmalpflege in Sachsen / www.sachsen.de, 2022)

- Lage des Denkmals
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht hinzuweisen.

#### **4.4 Altlasten**

Der gesamte Vorhabenbereich ist als Altlast im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Er ist eine Teilfläche im Ökologischen Großprojekt Böhlen (ÖGP Böhlen).

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) ist auf der Planfläche zudem die Altlast „ÖGP TF 21 Lehrwerkstatt, alt: 79200028“ mit der AKZ 29201310 verzeichnet. Zuständige Behörde ist das Umweltamt des Landkreises Leipzig. Sie befindet sich östlich der das Plangebiet von Nord nach Süd querenden Fernwärmeleitung und auf den östlich angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### **4.5 Bergbau und Baugrund**

##### Altbergbau/Hohlräume

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in welchem unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVO) vorkommen. Weiterhin ist der Untergrund weiter Teile des Plangebietes von anthropogenen Aufschüttungen (Halde / Böschung / Kippe eines ehemaligen Tagebaues) dominiert.

Das Betrachtungsgebiet liegt vollständig in der ehemaligen Kohlebahnausfahrt des Tagebaues Böhlen, später Zwenkau. In der gewachsenen Ostseite des Bahneinschnittes ist mit Resten ehemaliger Entwässerungsstrecken zu rechnen, deren Verwahrungstatus fraglich ist. Die Bahnanlage selber wurde von der LMBV mbH Ende der 90er Jahre vollständig zurückgebaut. Im Anschluss wurde der Einschnitt mit mineralischen Abfällen (meist Boden oder Bauschutz) nicht unter Bergaufsicht verfüllt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des stillgelegten Braunkohlentagebaues Böhlen. Neben der Kippenproblematik sind hier die untertägigen Auffahrungen in Verbindung mit der Tagebauentwässerung und dem Luftschutz aus dem II Weltkrieg zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass die Kippe aufgrund der relativ langen Lagerungszeit als konsolidiert anzusehen ist, d.h. die Eigensetzungen können als abgeschlossen betrachtet werden. Sackungen infolge des Grundwasserwiederanstieges o.ä. könnten möglicherweise weiterhin nicht auszuschließen sein.

Innerhalb des Planungsgebietes sind mehrere horizontale und vertikale Grubenbaue risskundig. Es handelt sich dabei u.a. um Streckenauffahrungen im Ober- und Unterflöz, einen Fluchtschacht, sowie eine Luftschutzanlage aus dem II. Weltkrieg. Die Bergbauobjekte sind nach unserem Kenntnisstand nicht vollständig verwahrt, so dass nachteilige Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens der alten Grubenbaue nicht auszuschließen sind.

Unabhängig von den Teilverwahrungen ist das Planungsgebiet weiterhin als stark altbergbaubeeinflusst zu bewerten. Veränderte Last- und Schwingungseintragungen in den Untergrund, Änderung des Grundwasserstandes u.a. können geodynamische Prozesse aktivieren, welche unter Umständen zu nachteiligen Einwirkungen auf Tagesoberfläche führen können.

Es wird empfohlen, für konkrete Baumaßnahmen entsprechend dem § 7 der SächsHohlVO objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen. Falls im Planungsgebiet Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet tangiert den räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Kohleverbindingsbahn — Strecke S“ der LMBV. Dieser Bereich steht unter Bergaufsicht. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.



Abb. 4: Auszug aus der Hohlraumkarte des sächsischen Oberbergamts  
(© <https://www.oba.sachsen.de/hohlraumkarte-4918.html> 2026)



Plangebiet

### Grundwasser

Gemäß Stellungnahme der LMBV unterliegt das Plangebiet im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Für den Großteil des Bebauungsplanbereiches sind keine flurnahen Grundwasserstände bekannt. Die Aussagen zum Grundwasserflurabstand beruhen auf der Annahme eines Zwangswasserspiegels von ca. +127 m NHN im Restloch Rundteil und mittleren Grundwasserneubildungsverhältnissen. Saisonale und meteorologisch bedingte Schwankungen sind noch zu berücksichtigen.

Die Angaben weisen eine gewisse Unschärfe auf, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind. Die Angaben zu den sich einstellenden Grundwasserflurabständen sind als Näherung zu verstehen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter

liegt bei ca. +126,8 m NHN. Der Endwasserstand wird sich prognostisch bei ca. +128 m NHN bis +129 m NHN einstellen. Die Grundwasserverhältnisse sind u.a. von der Einstauhöhe im Restloch Rundteil abhängig. Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 135,0 m NHN, so dass perspektivisch mit einem Grundwasserflurabstand von 5 bis 6 Metern zu rechnen ist.

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwasser am Standort gegenwärtig und zukünftig zu erwarten. Sofern zu errichtende Bauteile Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Es befinden sich drei Grundwassermessstellen der LMBV innerhalb des Planbereiches, die Teil des montanhydrologischen Monitorings sind. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Ein ständiger Zugang zu den Messstellen muss gewährleistet werden. Die Messstellen sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

#### Baugrund

Ungesicherte unterirdische Hohlräume, aufgelockerte Gebirgsbereiche oberhalb bergmännischer Tiefbaue sowie verfüllte Tagebaue / Gruben können ein enormes Baugrundrisiko darstellen. So können durch Setzungen, Sackungen oder Verbrüche ernsthafte Schäden an Bauwerken eintreten.

Unter geringmächtigen Bodenbildungen sind im westlichen Plangebiet großflächige und mächtige anthropogen Auffüllungen zu erwarten. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist mit dem Vorkommen von saalezeitlichen Geschiebemergeln zu rechnen. Diese werden teilweise von geringmächtigen anthropogenen Aufschüttungen überprägt und von ebenfalls saalezeitlichen Sanden und Kiesen unterlagert.

Bei dem tief unterlagernden Festgesteinshorizont handelt es sich um Sand-, Schluff- und Tonsteine des Buntsandstein. Diese Gesteine zeigen prinzipiell die Eignung zur Auslaugung. Im Bereich des Plangebietes sind jedoch keine Subrosionserscheinungen nachgewiesen. Weiterhin ist aufgrund der vergleichsweise mächtigen Überdeckung nicht mit gravierenden Einflüssen auf die Erdoberfläche zu rechnen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse sind auch kleinräumig variierende Wasserstände in den Kippensubstraten zu erwarten. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes mit dem Vorkommen von geringmächtigen saalezeitlichen Geschiebemergeln zu rechnen, welche aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit zur Versickerung meist nicht geeignet sind. Diese werden allerdings teilweise von geringmächtigen anthropogenen Aufschüttungen überprägt.

Am 25.03.2025 wurde für die Prüfung einer möglichen Versickerung durch die ICP GmbH eine Baugrunduntersuchung mit 3 Bodenaufschlüssen bis in eine Tiefe von 7 Metern durchgeführt. Nachgelagert erfolgte auf Basis der aus der Rekultivierung und der Untersuchung vorliegenden Erkenntnisse eine gutachterliche Einschätzung zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Areals. Mit Stellungnahme vom 25.09.2025 wird mitgeteilt, dass eine ausreichende Tragfähigkeit des aus Auffüllungen bestehenden Geländes vorhanden ist und das Gelände grundsätzlich bebaubar ist. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Da der Grundwasserwiederanstieg noch nicht abgeschlossen ist, ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen gemäß §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich. Daher empfehlen wir die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für alle geplanten Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion sind gemäß § 110 bis § 113 BBergG zur Einsicht bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/Entschädigungen (KF 1) einzureichen. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

#### **4.6 Forstrechtliche Belange**

Auf den Flurstücken 189/19 und 189/22 (ehemals 189/20) der Gemarkung Gaulis bestehen rechtliche Verpflichtungen zur Wiederaufforstung aus der Genehmigung einer befristeten Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) — Bescheid des Staatsbetriebes Sachsenforst vom 16.08.2005, AZ: 22-8604.12/39.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen fand eine Prüfung und Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zum angeführten Sachverhalt statt. Die bestehenden Verpflichtungen zur Waldumwandlung aus dem Bescheid des Staatsbetriebs Sachsenforst von 2005 sollen aus dem Plangebiet verlegt werden, da diese derzeit einer Überplanung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

Mit der unteren Forstbehörde besteht dahingehend Einvernehmen, dass die Verlagerung der Verpflichtungen aus 2005 gemäß den Anträgen der Flächeneigentümer aus 2023 außerhalb des gegenständlichen Verfahrens erfolgen kann. Mit E-Mail vom 26.03.2025 teil die untere Forstbehörde mit, dass aus forstbehördlicher Sicht grundsätzlich nichts gegen die Änderung von Teilflächen der vormals befristeten Waldumwandlung hin zu einer dauerhaften Waldumwandlung mit entsprechendem Ersatz in unmittelbarer Nähe spricht. Insofern wird das bereits eingeleitete – derzeit ruhende - Verfahren zur Änderung der Genehmigung aus dem Jahr 2005 aufrechterhalten und im BPlan-Verfahren ist kein erneutes forstrechtliches Genehmigungsverfahren (§9 und §8 Absatz 1 SächsWaldG) erforderlich. Die Erstaufforstung erfolgt im Rahmen der Maßnahme A2.

Bei dem an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flurstück 189/1 der Gemarkung Gaulis handelt es sich um eine Waldfläche im Eigentum des Freistaates Sachsen (Staatswald), die durch den Forstbezirk Leipzig verwaltet wird. Aufgrund einer im Jahr 2008 erteilten Genehmigung zur befristeten Waldumwandlung wird das Flurstück 189/1 der Gemarkung Gaulis vorübergehend für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Rekultivierung des am Südrestlochs Böhlen genutzt.

Der § 25 Abs. 2 SächsWaldG bestimmt, dass bei der Neubegründung eines Waldes zwischen den äußeren Forstpflanzen und der Grenze einen Abstand von sechs Metern einzuhalten ist, wenn das Nachbargrundstück nicht forstwirtschaftlich genutzt wird. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.

Gemäß Abschlussbetriebsplan ist für die Flächen im Geltungsbereich nach Abschluss der Rekultivierung eine natürliche Sukzession vorgesehen. Die Unterlagen aus der bergrechtlichen Sanierung wurden ausgewertet und die geplante Folgenutzung wurde im Rahmen der ökologischen Bilanzierung als Ausgangszustand zu Grunde gelegt. Die daraus entstehenden, ökologischen Kompensationsverpflichtungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang vollständig ausgeglichen.

Gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zur Rekultivierung ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Abschluss der weiter westlich angrenzenden Waldflächen die Anlage eines Waldsaums vorgesehen, dies betrifft auch direkt das Flurstück 189/1. Gemäß Bescheid zur befristeten Waldumwandlung für das gegenständliche Flurstück vom 17.01.2008 besteht die Verpflichtung zur Wiederaufforstung, neben Vorgaben zur Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten und dem o.g. Mindestabstand sind die weiteren Einzelheiten zur Aufforstung mit dem Staatsbetrieb Sachsenforst abzustimmen.

Mit der vorliegenden Planung gewerblicher Bauflächen und der westlich angrenzend geplanten Erschließungsstraße ist keine direkte Beanspruchung des Flurstücks 189/1 verbunden. Die angeführten Beeinträchtigungen der wiederaufzuforstenden Fläche sind aus Sicht der Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans lösbar.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen darstellt. Westlich angrenzend wird ein Streifen Grünfläche mit dahinterliegenden Waldflächen dargestellt. Im Zuge der Entwicklung der Plankonzeption erfolgte vor diesem Hintergrund eine Verlegung der geplanten Erschließung direkt an die westliche Geltungsbereichsgrenze, um den Belangen des Waldschutzes Rechnung zu tragen und ein direktes Angrenzen von Gewerbeflächen an den Wald zu verhindern.

Durch die neu hinzukommende Erschließungsstraße werden nun erhöhte Aufwendungen im Rahmen der Ausübung der künftigen Verkehrssicherungspflicht geltend gemacht. Aus dem § 25 Abs. 1 SächsWaldG ergibt sich für Waldbesitzer jedoch die Pflicht zur Berücksichtigung der Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke, soweit dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ohne unbillige Härte möglich ist. Die Eigentümer haben ihre Bewirtschaftung miteinander abzustimmen. Insofern sich aus der geplanten Nutzung als Erschließungsstraße eine Veränderung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Waldes ergibt, ist festzustellen, dass ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Nutzung von Grundstücken nicht besteht und auf eingetretene Veränderungen, die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet worden sind, zu reagieren ist. Eine verkehrliche Nutzung angrenzend an eine Waldfläche schließt sich nicht aus.

Die mit dem § 25 Abs. 3 SächsWaldG und dem Waldabstand von 30 Metern verfolgten Ziele des Waldschutzes vor möglichen Bränden einerseits und dem Schutz benachbarter Nutzungen vor Sturmschäden oder Windwurf können vorliegend eingehalten werden. Im betreffenden Bereich der Gewerbeflächen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Bereich zeichnerisch festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist (Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV). Ergänzend wird mit einer textlichen Festsetzung präzisiert, dass sich das Bauverbot auf Gebäude im Sinne der SächsBO sowie bauliche Anlagen mit Feuerungsstätten erstreckt.

Für die Wiederaufforstung ergibt sich vorliegend unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausgangslage und der im LPB vorgesehenen Maßnahme E3 die Möglichkeit zur Anlage eines fachgerechten Waldsaums auf einer Breite von etwa 15 Metern (5 m Krautzone, 10 m Strauchzone) als Bestandteil des Waldes, wie er grundsätzlich im Rahmen der Rekultivierung als Abschluss für die westlich angrenzenden Waldflächen vorgesehen ist.

Die Aufwendungen im Rahmen der Ausübung der Verkehrssicherungspflicht können reduziert werden. Ein Übergreifen eines potentiellen Brandes auf die benachbarten Waldflächen wäre durch die vorhandene Straße ebenfalls reduziert. Eine Zugänglichkeit der geplanten Waldflächen zu Bewirtschaftungs- und Unterhaltungszwecken über die geplante Straße wäre problemlos umsetzbar. Die beschriebene Lösung ist unter Berücksichtigung der bestehenden Grundlagen und Genehmigungen umsetzbar.

## **5 Übergeordnete Planungen**

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

### **5.1 Landesplanung**

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

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

Nach Ziel 2.1.3.2. sind die Sanierungsmaßnahmen so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Dies bedeutet, dass Flächen in Orientierung an der dem Bergbau vorausgegangenen Nutzung so zu entwickeln sind, dass auch u. a. eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht wird.

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

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



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

## **5.2 Regionalplanung**

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

Für den westlichen Randbereich des Vorhabensgebiets ist gemäß Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Plankapitel 4.1.1 RPI L-WS) und ein Vorbehaltsgebiet Waldmehrung (Plankapitel 4.2.2 RPI L-WS) festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten betrifft den westlichen Rand des Plangebiets im regionalplanerischen Maßstab von 1:100.000. Bei den Flächen im Geltungsbereich und den umliegenden Flächen handelt es sich um derzeit zu rekultivierende Bergbauflächen mit den dazugehörigen Abschlussbetriebsplänen und den darin festgelegten Zielzuständen für die einzelnen Flächen. Diese Sachverhalte wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und als Ausgangszustand in die ökologische Bilanzierung eingestellt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in diese geplanten Zielzustände werden im räumlichen Zusammenhang vollumfänglich ausgeglichen, so dass für die Schutzgüter des Naturhaushalts keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben verbleiben.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt innerhalb der derzeit zu rekultivierenden Flächen eine klare Definition zwischen Siedlungsrand und künftigem Freiraum im Randbereich der regionalplanerischen Flächenausformung. Diese wird somit auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange räumlich konkretisiert. Eine Beeinträchtigung der mit den Ausweisungen verfolgten raumordnerischen Zielstellung ist nicht erkennbar.

Laut Grundsatz G 1.1.1 soll in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen vor dem Hintergrund differenzierter demografischer Entwicklungen in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse angestrebt werden und damit für alle Bewohner die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden. Es soll die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt werden (G 1.1.2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel. Das Planungsgebiet grenzt überwiegend an ein Gewerbegebiet an und ist außerdem als Gewerbebaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da sich in der Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

### 5.3 Flächennutzungsplan

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

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



Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen (03/2006) (© RAPIS, 2021)



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 5.4 Benachbarter Bebauungsplan

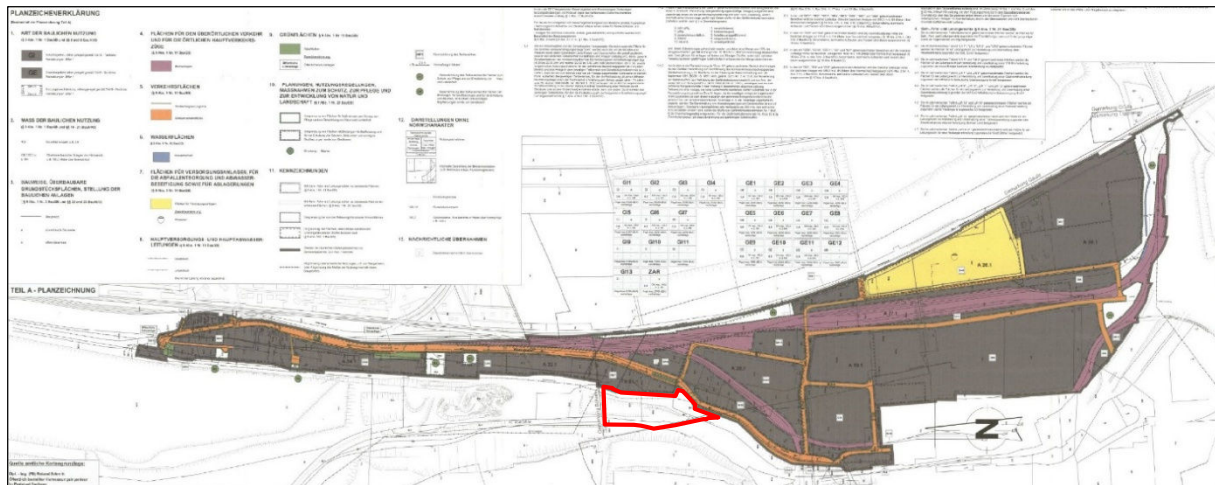


Abb. 6: Benachbarter Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Werkstraße“

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

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

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

## 6 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird dem Gebot, durch die Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken, Rechnung getragen.

Durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und deren Steuerung in den verschiedenen Teilgebieten sowie den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Grünordnung kann ausgeschlossen werden, dass hier z.B. erhebliche Immissionsbelastungen im Gebiet selbst und auch nach außerhalb entstehen, so dass im Ergebnis den Anforderungen zur Schaffung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, welches aus drei Teilflächen besteht.

Das auf drei Teilflächen (TF) festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Einzelhandelbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Zulässigkeiten entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des § 8 BauNVO, aufgrund der Planungsziele und der Standortvoraussetzungen erfolgen mit der Festsetzung Modifikationen. Um ein verträgliches Miteinander und Nebeneinander der geplanten Nutzungen zu gewährleisten, erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Das Erfordernis ergibt sich aus der Vorbelastung der Umgebung und den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Da im Plangebiet vorrangig die Entwicklung klassischer gewerblicher Nutzungen erfolgen soll, sind innerhalb der Gewerbegebiete Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung nicht zulässig. Für die üblicherweise ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen erfolgt aus Gründen des Schallimmissionsschutzes ein genereller Ausschluss.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen, wobei der Schwerpunkt aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Standorts nicht auf der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben liegt. Innerhalb des Gewerbegebiets wären lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 Quadratmetern zulässig, großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorliegend käme somit beispielsweise die Ansiedlung eines Discounters oder die Ansiedlung von Fachmärkten in Betracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich abseits von Wohngebieten, inmitten von gewerblichen und industriellen Nutzungen. Der Standort ist für die Nahversorgung nicht relevant (vgl. Einzelhandelskonzept Böhlen), die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten somit städtebaulich nicht sinnvoll und gewünscht. Im Ergebnis erfolgt aus den vorgenannten Gründen im Geltungsbereich ein Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass durch die unabhängige Umsetzung mehrerer Vorhaben im Geltungsbereich auch in Summe keine negativen Auswirkungen auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen ausgehen.

In den festgesetzten Baufenstern sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

| <u>Fläche</u> | <u>Flächengröße in qm</u> | <u>tags [dB(A)]</u> | <u>nachts [dB(A)]</u> |
|---------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| TF 1          | 8.458                     | 65                  | 56                    |
| TF 2          | 10.775                    | 64                  | 53                    |
| TF 3          | 2.636                     | 65                  | 55                    |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Die aus der Geräuschkontingentierung abgeleiteten Festsetzungen zielen auf die Wahrung gesunder Wohn- um Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und dienen dem Schutz vor umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Damit wird im Plangebiet und an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der Richtwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet. Mit den Festsetzungen erfolgt auch eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO. Mit den aus der Geräuschkontingentierung abgeleiteten Werten ist eine Errichtung und der Betrieb typischer gewerblicher Nutzungen, wie sie in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, innerhalb der einzelnen Teilflächen möglich, eine Einschränkung der Zulässigkeit findet nicht statt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das Gewerbegebiet mit seinen 3 Teilflächen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am östlich an das Plangebietes angrenzenden Teilbereich GE 7 des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“, sie entspricht auch dem für Gewerbegebiete üblichen Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Für das Gewerbegebiet ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von max. 152,5 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich unter Berücksichtigung der Rekultivierung des Geländes ebenfalls an den Bestimmungen der Teilbereiche GE1 – GE8 des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans, welche nördlich und östlich des Plangebiets liegen. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Im Zielzustand der Rekultivierung ergeben sich Geländehöhen zwischen 133 und 135 Metern, so dass sich aus der Festsetzung die Errichtung von Gewerbebauten mit einer maximalen Höhe von 17,5 bis 19,5 Metern ergibt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter überschritten werden.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass technisch bedingte Bauteile und Anlagen, wie sie für Gewerbebauten regelmäßig erforderlich sind, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen überschreiten können. Es handelt sich in der Regel um punktuelle Anlagen, so dass die städtebaulichen Auswirkungen als gering anzusehen sind.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise bezüglich der Gebäudelänge festgesetzt, hier sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Die Festsetzung orientiert sich an den Bestimmungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans und trägt der Größe üblicher Gewerbebauten Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im nördlichen Gewerbegebietsbereich verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze und zu der festgesetzten privaten Verkehrsfläche. Der sich nördlich befindende Freileitungsbereich der Trasse der Hochspannungsleitung wird berücksichtigt, es wird ein Abstand von 50 Metern zur Trassenachse freigehalten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Baugrenze ebenso in einem Abstand von 3 m zu der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze. Somit sind die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen als Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO durchgehend eingehalten.

Im Bereich der Gewerbeflächen östlich der geplanten Erschließungsstraße wird mit Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Bereich zeichnerisch festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Ergänzend wird mit einer textlichen Festsetzung präzisiert, dass sich das Bauverbot auf Gebäude im Sinne der SächsBO sowie bauliche Anlagen mit Feuerungsstätten erstreckt. Die mit dem SächsWaldG verfolgten Ziele werden somit vollumfänglich eingehalten (vgl. Kap. 4.6).

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

Ziel dieser Festsetzung ist es, Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Anlagen für die gewerbliche Nutzung überall im Plangebiet zu ermöglichen und zusätzliche Versiegelungen z. B. für längere Zufahrten auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Da der Regelfall gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Bezug auf die Zulässigkeit eine Kann-Bestimmung ist, erfolgt klarstellend die generelle Zulassung innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **6.4 Verkehrsflächen**

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

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.



## **6.5 Grünflächen**

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

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

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

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

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

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

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

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land zuständig.

Die Trinkwasserleitung DN 250 GGG verläuft im öffentlichen Verkehrsraum der Werkstraße. Hinsichtlich der versorgungstechnischen Erschließung zur Absicherung, einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung, für eine gewerbliche Bebauung ist ein Anschluss an der vorhandenen Versorgungsleitung DN 250 GGG, im Bereich des öffentlichen Verkehrsraums der Werkstraße möglich.

Für den Anschluss der geplanten Bebauung an das Trinkwassernetz des ZBL gelten die Bestimmungen der Neufassung der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung (WVS) vom 15.12.2020. In der Wasserversorgungssatzung ist festgelegt, dass jedes Grundstück Flurstück mit unterschiedlichen Bauherren/Grundstückseigentümern über einen separaten, im öffentlichen Bereich abstellbaren, Trinkwasserhausanschluss verfügen muss. Die Rechtsträgerschaft/Zuständigkeit des Zweckverbandes für Trinkwasser endet am Wasserzähler im Gebäude bzw. im Wasserzählerschacht. Die Trinkwasser-Hausanschlussleitung hinter dem Wasserzähler befindet sich im Eigentum des Anschlussnehmers.

Für die geplante Privatstraße muss die geplante Trinkwasserleitung zur Erschließung des Gewerbegebiets mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land dinglich gesichert werden.

Für die private Straßenfläche als Zufahrt ist dem Zweckverband jederzeit ein Zutrittsrecht (keine Schrankenanlage o.ä.) für Reparaturarbeiten, Kontrollgänge etc. zu gewähren. Dies schließt den jederzeitigen freien und ungehinderten Zugang zu unseren Anlagen ein. „Jederzeit“ bedeutet in diesem Zusammenhang den ungehinderten Zugang an 24 Stunden je Tag und 7 Tage je Woche.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

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

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, den Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Unterflurhydrant 07.UFH.13. Der genannte Hydrant erfüllt die Voraussetzungen der Löschwassermenge von mindesten 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden und befindet sich im Umkreis von max. 300 m um das Planungsgebiet.

### **7.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Espenhain“ im Trennsystem.

Die vorhandenen Leitungen und Anbindepunkte sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen. Die möglichen Anbindepunkte für die neue abwassertechnische Erschließung im Trennsystem befinden sich im Bereich der vorhandenen Schächte R50v (Regenwasser) und S53v (Schmutzwasser). Diesen Bauwerken sind jeweils Pumpstationen nachgeschaltet, welche das anfallende Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem über Druckrohrleitungen weiterleiten.

### **7.5 Niederschlagswasser**

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

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

Am 25.03.2025 wurde für die Prüfung einer möglichen Versickerung durch die ICP GmbH eine Baugrunduntersuchung mit 3 Bodenaufschlüssen bis in eine Tiefe von 7 Metern durchgeführt. Im Ergebnis ist der Boden im Plangebiet aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen mit Bauschutt für eine Versickerung nicht geeignet. Eine Einleitung in die Vorflut scheidet mangels Verfügbarkeit aus. Die Stellungnahme der ICP GmbH ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Auf Basis der Stellungnahme des für die Abwasserbeseitigung zuständigen AZV Espenhain wurde für das Plangebiet ein Regenwasserkonzept erarbeitet, welches eine Sammlung der anfallenden Niederschläge in einem zu errichtenden Regenrückhaltebecken mit anschließender, gedrosselter Einleitung in das bestehende Netz des AZV vorsieht. Die Einleitung des im Bereich Ihres Bauvorhabens anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des bestehenden Netzes wird ein maximaler Abfluss: 23,7 l/s bei einem Gefälle von 1 Prozent angesetzt. Das Regenwasserkonzept ist als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

Der potentielle Standort des Regenrückhaltebeckens befindet sich nördlich des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 179/30 und 179/31 im Bereich östlich der bestehenden Fernwärmetrasse, es ist eine Größe von mindestens 2.000 Quadratmetern erforderlich. Der Standort ist nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Um eine Vollziehbarkeit der Planung im Sinne einer gesicherten Erschließung zu gewährleisten, ist eine vertragliche Sicherung der Flächen bis zum Satzungsbeschluss mit anschließender Eintragung einer Baulast oder einer Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich.

## **7.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Mittelspannungskabel verlaufen im Bereich der Werkstraße, ein Anschluss des Plangebiets ist möglich.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist ein offizieller Antrag auf Versorgung erforderlich, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Zuständig ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzplatten/-folie einzubauen.

Unmittelbar westlich der Werkstraße befindet sich ein Entwässerungsschacht des AZV Espenhain mit einer Pumpstation, welche über ein Niederspannungskabel mit Strom versorgt wird. Das Kabel und die Mittelspannungsleitungen sind nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen,

Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme zu übergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die 380-kV-Leitung Eula - Pulgar 587/588 von Mast-Nr. 41-42 der 50 Hertz Transmission GmbH. Der Leitungsverlauf ist nachrichtlich auf der Planzeichnung eingetragen.

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 32,60 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, grundsätzlich nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Ost, Standort Röhrsdorf, Haardt 33, 09247 Chemnitz OT Röhrsdorf (E-Mail: leitungsauskunft-rzost@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

## **7.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas).

Innerhalb des Plangebiets verläuft die Gashochdruckleitung TN 107 (DN 200/DP 16). Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Sollten aus objektiven Gründen die geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, wird um Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen gebeten.

Sofern Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme (12 Monate vor Baubeginn) gebeten, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um dem Vorhabenträger ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.

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

## 7.8 Telekommunikation

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

## 7.9 Abfallentsorgung

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

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

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

## 8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

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

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen. Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden. Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

In der Planzeichnung ist eine Grünfläche festgesetzt, auf der zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter eine Kompensationsmaßnahme durchzuführen ist. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich ist, sind zusätzlich drei Maßnahmen auf externen Flächen umzusetzen. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### A1 – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland:

Im Nordosten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 189/19 im Schutzstreifen einer Energie-Freileitung extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist auf der Fläche Regiosaatgut in der Grundmischung (FLL RSM Regio; z.B. von Saatgut Zeller) aus dem Ursprungsgebiet Mitteldeutsches Tief- und Hügelland fachgerecht anzusäen.

Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mahdgut ist von den Flächen zu beseitigen, um diese auszuhagern.

### A2 – Neuanlage eines Traubeneichen-Hainbuchenwalds in der Gem. Lippendorf FlSt. 108/31, 108/29, 97/16; ca. 20.987 m<sup>2</sup>:

Der Zielbiotoptyp der Waldneuanlage ist entsprechend LFULG (2022) an der potentiell natürlichen Vegetation des Betrachtungsraums als typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald im Komplex mit grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald anzusetzen. Es werden folgende heimische Laubbaumarten mit gewisser Trockenheitsresistenz empfohlen: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Die Pflanzungen der Baumarten sollten schachbrettartig erfolgen, um bei eventuellem Ausfallen einer Art, beispielsweise durch „Ackersterbe“ (Wurzelschwamm), einen Totalausfall des Bestands zu vermeiden. Die potentiell invasiven Arten sind zu entfernen und durch geeignete Pflegemaßnahmen ist das erneute Austreiben in der Entwicklungsphase der Zielbaumarten zu verhindern. Zudem ist im Übergang zu den Offenlandbereichen eine typische Waldrandgestaltung vorzunehmen, die mindestens eine Breite von 20 - 30 m erreicht.

A3 – Pflanzung einer wegbegleitenden Hecke in der Gem. Lippendorf FlSt. 108/41, 96/3, Gem. Gaulis FlSt. 189/17, 189/14; insg. ca. 2.270 m<sup>2</sup>:

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neupflanzung einer wegbegleitenden Hecke vorgesehen. Insgesamt weisen die zu bepflanzenden Flurstücke eine Länge von ca. 430 m auf, wobei die Breite zwischen 3 m und 10 m variiert. Es ist eine ein- bis zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m, d.h. je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche wird ein Strauch gepflanzt. Dafür sind u.a. Sträucher der Arten Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gem. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind 3x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A4 – Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum in der Gem. Böhlen FlSt. 179/30; ca. 2.000 m<sup>2</sup>:

Auf dem o.g. Flurstück soll auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> die Neupflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum vorgesehen. Die zu bepflanzende Fläche weist dabei eine Länge von ca. 130 m und eine Breite von ca. 15 m auf. Es ist eine mind. fünfzeilige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Umlaufend um die Hecke ist eine durch Sukzession entstehende Krautsaumfläche von mind. 1,5 m Breite vorzusehen. Die zur Verwendung kommenden Strauch- und Baumarten (Pflanzqualität: 1 x verpflanzte Sträucher, mind. 60/100 – 100/150 cm bzw. Forstpflanzen und 1 x verpflanzte Heister, mind. 150 – 200 cm auf insgesamt 5 % der je Pflanzfläche verwendeten Gesamtstückzahl) sind dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend zu wählen bzw. dem Forstvermehrungsgutgesetz zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m, d.h. je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche wird ein Strauch/Heister gepflanzt. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

## **10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurden begleitend zum laufenden Verfahren gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplanten Nutzungen prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus der schalltechnischen Untersuchung der 3L Akustik GmbH vom 16.09.2025 (Anlage 1) leiten sich Festsetzungen und Hinweise ab. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet sind neben den untersuchten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets im Plangebiet selbst nur Büroräume als schutzbedürftige Nutzung relevant.



### Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich der Werkstraße und wird durch Durchgangs- und Erschließungsverkehr berührt, für die Berechnungen werden Annahmen getroffen, da keine Belegungszahlen vorliegen. Zudem wirken auf das Plangebiet gewerbliche Lärmimmissionen durch benachbarte Betriebe. Für die Betrachtung der Vorbelastung werden dafür die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu Grunde gelegt.

### Ergebnisse Verkehrslärm

Auswirkungen des Schienenverkehrs sind nicht festzustellen, so dass die Geräuschsituation ausschließlich durch den Straßenverkehr bestimmt wird. Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass tags die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, nachts im Bereich der Baugrenze entlang der Werkstraße die Orientierungswerte überschritten werden und nachts die Immissionsgrenzwerte durchgängig eingehalten werden. Die anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

### Ergebnisse Gewerbelärm

Die Orientierungswerte für den Beurteilungszeitraum tags werden im Bereich der Baufelder eingehalten, nachts werden diese im gesamten Plangebiet überschritten. Aufgrund des Ausschlusses von Betriebswohnungen im Plangebiet ergeben sich hier keine schalltechnischen Konflikte, da lediglich von einer gewerblichen Nutzung (Büros) auszugehen ist. Für die innerhalb des Plangebiets anzusiedelnden Betrieb sind die entsprechenden Emissionskontingente festgelegt, so dass sich auch hier keine Konflikte ergeben.

### Gebietsübergreifende Gliederung

Da bei den festgesetzten Emissionskontingenten ein üblicher gewerblicher Betrieb zwar in allen Teilflächen möglich ist, gemäß der Rechtsprechung des BVerwG Voraussetzung für eine Kontingentierung aber mindestens eine Teilfläche ohne Begrenzung bzw. mit einem entsprechend für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ausreichenden Kontingent vorhanden sein muss, erfolgt nach der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Böhlen im vorliegenden Fall eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO für mehrere Gewerbegebiete im Stadtgebiet im Verhältnis zueinander. Die Stadt verfügt über Gewerbeflächen, die aufgrund der Lage und dem Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen in der näheren Umgebung für typische Gewerbebetriebe ohne Immissionsbeschränkung nutzbar sind. Auf diesen Flächen ist eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben möglich und gewollt. Dafür sind im angrenzenden BP Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Stadt Böhlen entlang der Bahntrasse Leipzig – Altenburg“ und auch im BP Nr. 2.1 „Werksbereich BSL“ Teilflächen mit höheren zulässigen Emissionskontingenten vorhanden, die faktisch eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Dabei ist für eine gebietsübergreifende Gliederung ausreichend, dass diese Flächen vorhanden sind, ohne dass es erforderlich ist, dass diese Flächen für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen bzw. vorgehalten werden.

### Festsetzung zum baulichen Schallschutz

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets ergeben sich durch die gewerbliche Nutzung und den Verkehrslärm der Werkstraße Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll umsetzbar sind. Die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen erfolgt durch nachfolgend beschriebene Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Nach § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu

wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete sind Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes - GEG erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade sind somit in der Regel nur für den Lärmpegelbereich IV und höher erforderlich.

Mit der Novellierung der DIN 4109 im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Dennoch haben die Lärmpegelbereiche informativen Charakter. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet wird.

Tab. 3: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmmaße

| <b>Lärmpegel-<br/>bereich</b> | <b>Maßgeblicher<br/>Außenlärmpegel</b> | <b>Raumarten</b>                                              |                                                                                                                                        |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                               |                                        | <b>Bettenräume in<br/>Krankenanstalten<br/>und Sanatorien</b> | <b>Aufenthaltsräume in<br/>Wohnungen,<br/>Übernachtungsräume in<br/>Beherbergungsbetrieben,<br/>Unterrichtsräume und<br/>ähnliches</b> | <b>Büroräume<br/>und<br/>ähnliches</b> |
|                               |                                        | <b>erf. <math>R_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b>    |                                                                                                                                        |                                        |
| <b>III</b>                    | <b>61 ... 65</b>                       | <b>40</b>                                                     | <b>35</b>                                                                                                                              | <b>30</b>                              |
| <b>IV</b>                     | <b>66 ... 70</b>                       | <b>45</b>                                                     | <b>40</b>                                                                                                                              | <b>35</b>                              |
| <b>V</b>                      | <b>71 ... 75</b>                       | <b>50</b>                                                     | <b>45</b>                                                                                                                              | <b>40</b>                              |

#### Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen

Es ist eine Geräuschkontingentierung entsprechend DIN 45691 für alle Teilflächen des Gewerbegebiets vorgenommen worden, um auftretende schalltechnische Konflikte im Rahmen der gutachterlichen Begleitung und den daraus abzuleitenden Festsetzungen für die vorliegende Planung innerhalb des Planverfahrens abschließend zu bewältigen.

Die Ermittlung der Planwerte erfolgt aus der energetischen Differenz des zulässigen Gesamt-immissionswertes und der Vorbelastung für alle relevanten Immissionsorte. Der Planwert stellt

damit den Maximalwert für den Schallpegel dar, der, bedingt durch die Schallemissionen aus dem Plangebiet, am jeweiligen Immissionsort verursacht werden darf. Als zulässige Gesamtwerte werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nr. 6.1 für den jeweiligen Schutzanspruch zugrunde gelegt.

Mit erheblichen Belästigungen durch Lärm ist in der Umgebung durch die Entwicklung des Plangebiets nicht zu rechnen, durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Rahmen der Geräuschkontingentierung ist eine umgebungsverträgliche Entwicklung sichergestellt.

#### Störfallbetriebe

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ergibt sich grundsätzlich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet (Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchV), weshalb auf Ebene des Bebauungsplans eine Betrachtung der damit verbundenen Auswirkungen erfolgen muss.

Entsprechend dem einschlägigen Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung Nov 2010 i.V.m. Ergänzungen und Korrekturen Stand 16.12.2020, KAS-18) ergeben sich in Abhängigkeit von den gehandhabten Stoffen und deren Gefahrenklassen Abstände von 200 m bis 1.500 m zwischen Betriebsbereichen und überwiegend dem Wohnen bzw. schutzbedürftigen Gebieten dienenden Flächen (Achtungsabstand). Bei Einhaltung dieser Abstände kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Falle eines schweren Unfalls mit relativer Sicherheit keine ernsthaften Gefahren im Sinne des Störfallrechts auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten wären. Die genannten Abstände haben nur empfehlenden Charakter.

Es handelt sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, konkrete Betriebe für eine Ansiedlung sind aktuell noch nicht bekannt. Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich möglich. Eine abschließende planerische Bewältigung dieser Thematik auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Zusätzliche Sicherheit in Bezug auf die Wahrung der Gebietsverträglichkeit bietet aber die Genehmigungspraxis, wonach solche Betriebe regelmäßig entweder in die Genehmigungspflicht nach dem BImSchG fallen oder für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen mindestens ein Anzeigeverfahren mit behördlicher Prüfpflicht zur Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände erforderlich ist.

## 11 Hinweise

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

#### Anforderungen und allgemeine Hinweise zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 Veränderung 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.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

#### Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im und im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z.T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

#### Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG als zuständige Behörde nach § 8 GeolDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen (Bohrergebnismitteilungspflicht) nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2025):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**PlanZV (2025):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**ROG (2025):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2024):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

**SächsLPIG (2025):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

**UVP-Gesetz (2024):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

## Planungen

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

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

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

## Literatur und Internetseiten

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

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

**RAPIS (2026):** Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 17.02.2026.