

Stadt Böhlen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

- BEGRÜNDUNG -



Fassung:

April 2017

Bearbeiter:

[ibb](#) Ingenieurbüro Bauwesen GmbH | Untere Aktienstraße 12 | 09111 Chemnitz

Dipl.-Ing. Rico Bergmann

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Böhlen

Karl-Marx-Straße 5

04564 Böhlen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben / Grundlagen.....	7
1.1.	Allgemeine Angaben	7
1.2.	Ausgangssituation / Planungsnotwendigkeit / Methodik.....	7
1.2.1.	bestehender Flächennutzungsplan	7
1.2.2.	Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
1.2.3.	Vorgehen	9
1.3.	Verfahren.....	10
1.4.	Rechtsgrundlagen	11
1.4.1.	Rechtswirkungen	12
2.	Grundlagen.....	12
2.1.	Geltungsbereich	12
2.2.	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	13
2.3.	Regionalplan Westsachsen	15
2.4.	Sanierungsrahmenpläne	19
2.4.1.	Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz	19
2.4.2.	Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain.....	22
2.4.3.	Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden	23
2.5.	Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen	26
2.6.	ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf	27
2.7.	Zweckverband Planung und Erschließung Neue Harth.....	27
2.8.	Flurneuerordnungsverfahren Rötha Ost und West.....	28
2.9.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020	28
2.10.	Hydrologisches Großraummodell Süd	29
2.11.	Flächennutzungsplan März 2006	29
3.	Bestandsaufnahme Natur und Landschaft	30
3.1.	Geologie	30
3.2.	Böden	30
3.2.1.	Gewachsene Böden.....	30
3.2.2.	Kippenflächen	30
3.2.3.	Altlast- und Altlastverdachtsflächen	31
3.2.4.	Kampfmittel	33
3.2.5.	unterirdische Hohlräume.....	34

3.3.	Hydrologie	34
3.3.1.	Grundwasser.....	34
3.3.2.	Fließgewässer.....	35
3.3.3.	Trinkwasserschutzgebiete	35
3.3.4.	Stillgewässer.....	35
3.4.	Klima	36
3.5.	Natur und Landschaft	37
3.5.1.	Grünflächen	37
3.5.2.	Kleingartenanlagen.....	37
3.5.3.	Schutzgebiete	38
4.	Bevölkerung	41
4.1.	Bevölkerung und Wohnbauland	46
5.	Siedlung	46
5.1.	Bestand	46
5.1.1.	Stadtteil Böhlen.....	46
5.1.2.	Ortsteil Gaulis	47
5.1.3.	Stadtteil Großdeuben.....	48
5.1.4.	Denkmalschutz	49
5.2.	Planung.....	49
5.2.1.	Sanierung	49
5.2.2.	Gebäudebestand	51
5.2.3.	Abgeschlossene, geplante und im Verfahren befindliche Bauvorhaben	52
6.	Natur und Landschaft	52
6.1.	Landschaftspflegerisches Konzept.....	53
6.1.1.	Übergeordnete Zusammenhänge	53
6.1.2.	Flächenverfügbarkeit	53
6.1.3.	Grünpuffer zwischen Industriegebiet und Stadt Böhlen und Ortsteil Gaulis..	53
6.1.4.	Stadtgebiet Böhlen / Pleißeau.....	54
6.1.5.	Verknüpfung zum Stadtteil Großdeuben.....	54
6.2.	Entwicklungsziele	54
6.2.1.	Boden	54
6.2.2.	Wasser.....	55
6.2.3.	Klima.....	55

6.2.4.	Arten- und Biotopschutz.....	55
6.2.5.	Erholung	55
6.3.	Landschaftspflegemaßnahmen	56
6.4.	Grünflächen.....	56
6.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	56
6.6.	Wald	57
6.7.	Anpflanzungen	57
7.	Verkehr.....	57
7.1.	Schienerverkehr.....	57
7.2.	Luftverkehr	58
7.2.1.	Flugplatz	58
7.2.2.	An- und Abflugsektor / Bauschutzbereiche	58
7.3.	Busverkehr	59
7.4.	Straßenverkehr.....	59
7.5.	Rad- und Wanderwege.....	59
7.6.	Maßnahmen zum Lärmschutz	60
8.	Wirtschaft	60
8.1.	Gewerbeansiedlungen.....	60
8.2.	Landwirtschaft	60
8.2.1.	Kippenflächen	60
8.2.2.	Gewachsene Böden.....	61
8.3.	Forstwirtschaft	61
9.	Gemeinbedarf.....	62
9.1.	Bildungswesen	62
9.2.	Gesundheitswesen.....	62
9.3.	öffentliche Einrichtungen	62
10.	Grünflächen, Sporteinrichtungen und Beherbergung, Kultur	63
10.1.	Bestand Grünflächen	63
10.2.	Bestand Gaststätten und Beherbergung	63
10.3.	Vereine.....	63
10.4.	Seelsorgeeinrichtungen.....	64
10.5.	Soziale Einrichtungen.....	64
11.	Ver- und Entsorgung.....	64

11.1.	Energieversorgung.....	64
11.2.	Wasserversorgung.....	64
11.3.	Abwasserbeseitigung.....	65
11.4.	Hochwasserschutzkonzept.....	65
11.5.	Gasversorgung.....	66
11.6.	Abfallwirtschaft.....	66
11.7.	Telekommunikation.....	66
12.	Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte.....	66
13.	Fortschreibungen durch die 1. Änderung des FNP.....	66
13.1.	Bauflächen.....	66
13.1.1.	Wohnbaufläche Gauliser Straße.....	67
13.1.2.	Wohnbaufläche Zeschwitzer Straße.....	69
13.1.3.	Mischgebiet Straße des Friedens im Norden Großdeubens.....	70
13.1.4.	Wohn- und Mischgebiet Pohlersfeld.....	70
13.1.5.	Wohnbaufläche Stöhnaer Str. / Hauptstr.	70
13.1.6.	Wohnbaufläche Kirchstraße Großdeuben.....	71
13.2.	Sondergebietsflächen.....	71
13.2.1.	Sondergebiet Camping am Freibad.....	71
13.3.	Flächen im Sinne des Naturschutzes.....	72
13.3.1.	IAA Ostausfahrt Böhlen.....	72
13.3.2.	Kippe / Halde an der Faulen Pfütze.....	73
13.3.3.	Deponie Böhlen.....	73
13.3.4.	Lachen westlich von Großdeuben.....	74
13.3.5.	Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen.....	74
13.3.6.	Naturwaldzelle Pleißeauwald.....	74
13.3.7.	Geschützte Biotope südlich des Stausees Rötha.....	75
13.4.	sonstige Flächenänderungen.....	75
13.4.1.	Flächen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens, außerhalb von Böhlen	75
13.4.2.	landwirtschaftliche Nutzflächen.....	76
13.4.3.	geplante Gleisverbindung nach Gaschwitz.....	77
13.4.4.	planfestgestellte Trasse A 72.....	77
13.4.5.	Sanierungsgebiete Böhlen und Stadtteilzentrum Großdeuben.....	77
13.4.6.	Wasserspiegelhöhen Standgewässer.....	78

14.	Flächenbilanz.....	78
15.	Zusammenfassung	79
16.	Abkürzungsverzeichnis	81
17.	Quellenverzeichnis	81
17.1.	Literatur	81
17.2.	Internet.....	82

Anlagen:

- Vorentwurf (Planteil)
- Umweltbericht

1. Allgemeine Angaben / Grundlagen

1.1. Allgemeine Angaben

In dieser Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) erläutert werden. Anlass der 1. Änderung des FNP sind die seit der Planaufstellung 2006 eingetretenen Veränderungen im Bestand sowie veränderte städtebauliche Entwicklungsabsichten. Darüber hinaus ist es notwendig, den betroffenen und interessierten Bürgern die Bedeutung, den Inhalt und die Folgen des FNP näher zu bringen.

Die 1. Änderung des FNP besteht aus einem Plan mit dazugehöriger Begründung gemäß §2a Satz 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach §2 (4) bzw. §2a Punkt 2 in einem Umweltbericht (Anlage).

Im § 1 des BauGB heißt es: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“

Die städtebauliche Planung in den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland stützt sich nach § 1 (2) BauGB im Wesentlichen auf 2 Planstufen:

- den FNP als vorbereitender Bauleitplan und
- den Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

Der Beschluss, einen Bauleitplan (Bebauungsplan bzw. FNP) aufzustellen, wird von der Gemeinde gemäß §1 (3) BauGB getroffen: “Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sowie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.”

Die geänderte Fassung des FNP als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Planungsgebiet der Stadtverwaltung Böhlen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren in den Grundzügen dar (nach §5 (1) BauGB).

Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden (nach §1 (5) BauGB).

1.2. Ausgangssituation / Planungsnotwendigkeit / Methodik

1.2.1. bestehender Flächennutzungsplan

Im Zuge der Eingemeindung Großdeubens mit Wirkung ab 01.07.1997 wurde die Aufstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplanes (Beschluss: 30.03.2000) zur Lenkung der Entwicklungsabsichten notwendig. Nach Beteiligungen von Behörden und der Öffentlichkeit (Mai/Juni 2001 bzw. Januar-Mär 2006) konnte der erste FNP mit

Feststellungsbeschluss am 30.03.2006 beschlossen und in den darauffolgenden Wochen durch die Raumordnungsbehörde genehmigt werden.

Diese Inhalte sind wesentliche Bestandteile der 1. Änderung. Da sie zu großen Teilen noch immer inhaltliche Gültigkeit besitzen, können **wesentliche Textabschnitte aus der Begründung des Büros GFSL Clausen + Scheil, Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH (2006) - teilweise textlich aktualisiert - übernommen** werden. Dies sei an dieser Stelle ausdrücklich hervorgehoben und wird im Weiteren nicht an jeder Stelle wiederholt!

1.2.2. Anlass zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Seit Erstellung des FNP sind verschiedene Entwicklungen eingetreten, in denen die Grundlagen des vorbereitenden Bauleitplanes nicht mehr dem Bestand oder der zu erwartenden Entwicklungen des Stadtgebietes entsprechen. Da der FNP die vorbereitende Grundlage für verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungspläne) darstellt, ist er wesentliches Instrument langfristige Entwicklungsabsichten festzulegen. Ziel der 1. Änderung des FNP ist in diesem Sinne die kommunale Entwicklung der Stadt Böhlen mit seinen Ortsteilen Großdeuben und Gaulis für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu lenken und die Entwicklungsabsichten an die tatsächlichen Grundlagen anzupassen.

In einzelnen Bereichen gibt es Bestrebungen, geänderte Entwicklungsziele in geringem Umfang zu verfolgen. Dies wird nötig, da der reale **Bauflächenbedarf** der Stadt den im FNP 2006 prognostizierten Bedarf übersteigt. Vor allem der Umschwung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einer vormals rückläufigen zu einer stagnierenden bis positiven Entwicklung (vgl. Kapitel 4 Bevölkerung) ruft die Notwendigkeit der Anpassung hervor. Gleichzeitig gibt es mehrere Faktoren, die aktuell zu einem steigendem Bauflächenbedarf führen:

- Der Quadratmeterbedarf an individueller Wohnfläche pro Kopf steigt immer mehr an, sodass trotz gleichbleibender Einwohnerzahlen weiterhin Wohnflächenbedarf bestünde. Auch die Anzahl der Ein- beziehungsweise Zweipersonenhaushalte steigt weiterhin an, wodurch ebenfalls ein erhöhter Bedarf an Wohnfläche resultiert. Zusätzlich gewinnen Wohnformen der Ein- und Zweifamilienhäuser auch weiterhin Beliebtheit, sodass die historisch gewachsene Fokussierung auf Mehrfamilienhäuser vor allem in Böhlen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Im Konkreten soll dem durch die maßvolle Neuausweisung einer Wohnbaufläche zwischen dem Gewerbegebiet Gaulis und der Ortslage Böhlen Rechnung getragen und die flächenbeanspruchende Wohnbauentwicklung auf mittel- und längerfristige Sicht abgeschlossen werden.
- Die fortschreitende Entwicklung des Tourismus macht die Anpassung bestehender Standorte notwendig.
- Eine im Bezug auf die räumlichen Ansprüche veränderte Gewerbeentwicklung setzt Anpassungen voraus. Somit erscheint das Festhalten an der Gewerbeentwicklung an der Zeschwitzer Straße nicht mehr als angemessen.

Wesentlich ist zudem die Verkehrsflächenentwicklung. Mit den **Planfeststellungsbeschluss** der **Bundesautobahn A72** sowie der Anschlussstelle an die **Bundesstraße B2** liegt nun Rechtsklarheit über den Trassenverlauf vor, sodass die

konkreten Flächen gesichert werden müssen und Vorhalteflächen für Alternativtrassen anderweitig genutzt werden können.

Ein weiterer Grund zur Änderung des FNP stellt die rasch **voranschreitende Entwicklung der Rekultivierungsflächen** sowie der damit in Verbindung stehenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Umfangreiche Flächen, die noch im FNP von 2006 als 'weiße Flächen' mit Umgrenzung nach §5 (2) Nr.10 BauGB dargestellt wurden, können nun durch konkrete Bestandsdarstellungen und Entwicklungsabsichten aktualisiert werden.

Der **Nutzungsdruck auf Ackerflächen** - hervorgerufen beispielsweise durch erhebliche Flächenbeanspruchungen durch den Autobahnneubau sowie der Energiewende - hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Folglich ist eine Überprüfung der großflächigen Nutzungsabsichten 'Wald - geplante Aufforstung nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung' entsprechend der Vorgaben aus der übergeordneten Raumordnung anzuraten.

Der absehbare Abschluss des **Flurneuerordnungsverfahrens Rötha** in den nächsten Jahren wird umfangreiche Flächenverschiebungen der betroffenen Gemeinden hervorrufen. Im Bereich des Rückhaltebeckens Stöhna sollten bereits vorsorglich Entwicklungsabsichten definiert werden, sodass ein Übergang ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden kann.

1.2.3. Vorgehen

Zwar sind die Ziele der 1. Änderung des FNP und die Anzahl an Änderungsflächen überschaubar, jedoch ist die flächenmäßige Größe einzelner Änderungen so immens, dass eine Anpassung in Einzelflächen ausscheidet. Untersetzt wird dies durch die Anpassung zum Linienbauwerk A72, welche über das halbe Stadtgebiet reicht (ca. 4,4 km), sowie den großflächigen Änderungen zur landwirtschaftlichen Nutzung im nordöstlichen Stadtgebiet (ca. 155 ha), zu den Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft (Aschespüle Böhlen ca. 100 ha, Teilflächen nördlich des Kraftwerkes Lippendorf insg. ca. 80 ha, Rekultivierung westlich von Gaulis ca. 100 ha) sowie zum Flurneuerordnungsverfahren Rötha (ca. 136 ha).

In Folge soll somit eine Fortschreibung der Flächendarstellungen für das gesamte Stadtgebiet erfolgen, jedoch an die Grundzüge der Beschreibung und Bewertung des FNP 2006 angeknüpft werden. Die Plandarstellung der 1. Änderung ersetzt somit den Plan vom März 2006. Inhaltlich werden die Grundlagen durch die Erkenntnisse der vergangenen zehn Jahre aktualisiert, wie bereits im Kapitel Anlass dargelegt. Zur besseren Lesbarkeit soll allerdings nur eine Textfassung zur Anwendung kommen, sodass wesentliche Bestandteile der Begründung zum FNP 2006 vom Planungsbüro GFSL Clausen + Scheil, Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH in die 1. Änderung übernommen werden (s.o.). An den Stellen wo wesentliche neue Erkenntnisse den Stand von 2006 überlagern bzw. entgegenstehen, wird dies kenntlich gemacht. Der Landschaftsplan soll nicht fortgeschrieben werden, da dessen Inhalte zu den Änderungsflächen im Umweltbericht teilweise geprüft und aktualisiert aufgeführt werden. Es wurde von der Stadtverwaltung voreingeschätzt, dass ein neuer Landschaftsplan kaum neue Erkenntnisse für den FNP erzeugt, und somit eine Aufstellung unverhältnismäßig erscheint.

1.3. Verfahren

Aufgrund der im Anlass beschriebenen Zielvorstellung sowie der Grundlagen soll die 1. Änderung des FNP mit Umweltbericht erstellt werden. Dazu wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt, bzw. sollen noch folgen.

Verfahrensschritt	Inhalt	Datum / Zeitschiene	Fortschritt
Aufstellungsbeschluss*	Fassung und Kundtun der Planungsabsicht durch die Stadt	24.09.2015	erfolgt
Auslegungsbeschluss* Vorentwurf	Billigung des Vorentwurfes durch den Stadtrat	27.04.2017 III. Quartal 2016	steht aus
Öffentliche Auslegung Vorentwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. §3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme/ Stellungnahme	parallel: III. Quartal 2017	steht aus
Beteiligung Träger öffentlicher Belange** Vorentwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB durch Übermittlung des Vorentwurfes mit Aufforderung zur Stellungnahme		steht aus
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss* Entwurf	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Vorentwurfes und Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat	I. Quartal 2018	steht aus
Öffentliche Auslegung Entwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. §3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme/ Stellungnahme	parallel: II. Quartal 2018	steht aus
Beteiligung Träger öffentlicher Belange** Entwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB durch Übermittlung des Entwurfes mit Aufforderung zur Stellungnahme		steht aus
Abwägungs- und Satzungsbeschluss*	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Entwurfes und Feststellung der Satzungsfassung	IV. Quartal 2018	steht aus
Genehmigung	Genehmigung des FNP durch die zuständige Behörde	IV. Quartal 2018	steht aus
öffentliche Bekanntmachung*	Rechtskraft des FNP	IV. Quartal 2018	steht aus

* mit ortsüblicher Bekanntmachung im folgenden Amtsblatt

** durch Anschreiben mit Aufforderung zur Stellungnahme

1.4. Rechtsgrundlagen

Grundlage für den Flächennutzungsplan ist das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. Demnach ist in §2 (1) festgelegt, dass "Bauleitpläne [...] von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen" sind. Untersetzt wird der Planungsanlass durch §1 (3) BauGB, darin heißt es: "Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Weiter sind die Ziele im (5) definiert: "Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." Wie unter den allgemeinen Angaben geschildert, ist dem Flächennutzungsplan gemäß §2a eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind dabei in §2 (4) verankert. Die Formen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind in §3 bzw. §4 in dem Gesetzbuch vertieft. Diese sind in öffentlichen Auslegungen zu beteiligen bzw. in Aufforderungen zur Stellungnahme zu bewegen. Da dies in einer regulären und einer frühzeitigen Form erfolgen muss, resultiert ein zweistufiges Verfahren aus Vorentwurf und Entwurf bzw. überarbeiteter Satzungsfassung. Die Inhalte des FNP werden im §5 näher aber nicht abschließend definiert.

Mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) geändert worden ist, werden Art und Maß der baulichen Nutzung definiert sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche beschrieben. Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, ergänzt die BauNVO im Wesentlichen um einen Katalog an Darstellungsmöglichkeiten.

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen bilden folgende Fachgesetze und sind Bestandteil des FNP:

- Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist bildet dabei das 'Rahmengesetz' mit Bezug für das **Sächsische Naturschutzgesetz** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist. Darin ist der Umgang mit Natur und Landschaft sowie der Umwelt verankert.
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist. Dieses Gesetz verankert den Umgang mit Grund und Boden, insbesondere sparsam und schonend mit der Ressource umzugehen.

- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist. Dieses thematisiert den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser, insbesondere der Wasserbewirtschaftung und dem Hochwasserschutz.

1.4.1. Rechtswirkungen

Der FNP enthält (keine Festsetzungen sondern) Darstellungen und trägt somit weder Satzungs-, noch Verwaltungscharakter.

Gegenüber Bürgern und Grundeigentümern hat der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung. Gegenüber Verwaltungen und Behörden stellt er einen Rahmensetzenden und bindenden öffentlichen Belang dar. In darauf folgenden Planungsebenen sind die Darstellungen des FNP zu beachten.

Mit der Übernahme und Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung in die verbindliche Bauleitplanung sowie als Grundlage der Verwaltung für Genehmigungen, erfahren Inhalte Rechtsverbindlichkeit. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der FNP auch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind (§ 7 BauGB).

2. Grundlagen

Der FNP besitzt vielfältige Planungsgrundlagen aus übergeordneter Landes- und Regionalebene sowie Fachplanungen auf Gemeindeebene und Teilen davon. Bemerkenswert ist an dieser Stelle, dass vor allem durch die Großgewerbe- und Rekultivierungsentwicklungen eine Vielzahl an gemeindeübergreifenden Planungen den Rahmen für Entwicklungsabsichten detailliert vorgeben. Beispielhaft sind die nachfolgend erläuterten Sanierungsrahmenpläne, das Hydrologische Großraummodell, die Zweckverbände und das Flurneuordnungsverfahren Rötha.

2.1. Geltungsbereich

Das beplante Gebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet Böhlen. Davon umschlossen werden die Ortslagen Großdeuben und Böhlen sowie der dörflich geprägte Ortsteil Gaulis. Große Teile der Gemarkungsflächen sind Bestandteil des Industriegebietes Böhlen-Lippendorf und damit integriert in den ehemaligen 'Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf'. Das Planungsgebiet liegt in Sachsen ca. 15km südlich von der Stadtmitte Leipzig im Landkreis Leipziger Land. Die Flächen des FNP grenzen im Westen an das Planungsgebiet des ehemaligen Zweckverbandes Planung und Erschließung des Industriegebietes Böhlen-Lippendorf, im Nordwesten an die Stadt Zwenkau, im Norden an die Flächen des Ortsteiles Gaschwitz der großen Kreisstadt Markkleeberg, im Osten an die Stadt Rötha und Flächen der Gemeinde Großpösna und im Süden an die Flächen der Gemeinde Neukieritzsch. Anteilig setzt sich das Territorium des Flächennutzungsplanes aus den Gemarkungen Böhlen, Trachenau, Treppendorf, Gaulis, Stöhna, Großdeuben, Probstdeuben, Zeschwitz und Zehmen zusammen.

Besonderheit ist das Flurneuordnungsverfahren Rötha, welches Stadtgrenzen verändern wird. So ist absehbar, dass zur derzeitigen Gemeindegemarkung große Flächen der Gemarkung Rüben südlich des Stöhnaer Rückhaltebeckens (überwiegend

Retentionsraum sowie kleinere Abschnitte Wald) hinzutreten werden. Wegfallen werden größere Ackerflächen der Gemarkung Zehmen nordöstlich des Stöhmaer Rückhaltebeckens.

2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), bekannt gemacht am 30.08.2013 durch das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 und am 31.08.2013 in Kraft getreten, "enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land [Sachsen] dar. Er soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumordnungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen. [...] Mit Handlungsaufträgen zur Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben auf der Ebene der Regionalplanung soll den Regionen ein breiter Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum eröffnet werden und die Verantwortung der kommunalen Ebene gestärkt werden."¹

Durch die Neuaufstellung des LEP im Jahr 2013 wurde die landesweit vorgegebene Rahmensetzung seit der Aufstellung des FNP von 2006 aktualisiert und ist somit anhand der neuen Grundlagen anstelle des LEP vom 16.12.2003 zu bewerten und daran anzupassen wenngleich viele Inhalte beibehalten worden.

Die Stadt Böhlen wird (in Karte 1 - Raumstruktur) dem **Verdichtungsraum** des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt unmittelbar an der **überregionalen Verbindungssachse** innerhalb der Europäischen Metropolregion 'Sachsendreieck' zwischen den Städten Leipzig und Chemnitz. Gemäß Grundsatz (G) 1.2.1 sollen die Verdichtungsräume als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dabei ist insbesondere durch eine Koordinierung der Ansprüche eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Das Ziel (Z) 3.2.2 formuliert dazu weiterhin aus, dass die Neubaustrecke der Autobahn A72 Chemnitz - Leipzig (A38) schnellstmöglich zu realisieren ist. Dies betrifft den FNP in wesentlichen Bestandteilen, da die planfestgestellte Trasse aufzunehmen ist. In der Karte 4 zur Verkehrsstruktur ist ebenfalls durch die Ausweisung des Vorranggebietes der Neubaustrecke A72 auf den Stellenwert der Großinfrastrukturmaßnahme hingewiesen. Weitere Darstellungen sind der lokale Verkehrslandeplatz für Luftverkehr westlich der Ortslage Böhlen und die bestehende überregionale Eisenbahninfrastruktur im Nord-Süd-Verlauf.

Als **Bergbaufolgelandschaft der Braunkohle** (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) bzw. **Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes** (Karte 6 - Landschaftsgliederung) wird die Stadt dargestellt. Der G 2.3.3.3 formuliert dazu aus, dass diese Bergbaufolgelandschaft '**Leipziger Neuseenland**' im Hinblick auf die touristische Nutzung weiter vernetzt werden soll. Weiter wird im G 2.3.3.5 festgelegt, dass u.a. Campingplätze naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden sollen.

¹ www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.

In Verbindung damit steht auch der G 2.3.3.10 das **touristische Wegenetz** kontinuierlich weiterzuentwickeln. Ebenfalls im touristischen Kontext zu verstehen ist der G 2.3.3.12 die **Zugänglichkeit zu Gewässern** zu sichern.

Im Bezug zur Natur und Landschaft werden **Biotopverbindungsgebiete** (Karte 7 - Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes) dargestellt. Die Fläche des Rückhaltebeckens Stöhna nimmt dabei samt Wasser- und Überschwemmungsflächen einen Kernbereich ein. Verbindungsachsen sind entlang der Pleiße und östlich davon dargestellt. In diesem Sachzusammenhang für das gesamte Betrachtungsgebiet aber auch im Bezug zum Kulturlandschaftsschutz ist darauf hinzuwirken, dass **landschaftsprägende Gehölze** und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden (Z 4.1.1.14). Gewässerbezogen sollen gemäß G 4.1.1.4 auch **dynamische Veränderungen** insbesondere im Bereich naturnaher Läufe zugelassen werden. Weiterhin sind entsprechend G 4.1.1.19 grundwasserabhängige Landökosysteme zu erhalten und nach Möglichkeit zu renaturieren. Für das Schutzgut Boden (Karte 9 - Bodenschutzbedarf) werden Gebiete mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70 entlang der Pleißeau detektiert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des G 4.1.3.1 zu beachten, dass bei der **Nutzung des Bodens** seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit zu berücksichtigen ist.

In Verbindung steht dies natürlich mit der Beanspruchung von Boden für Siedlungstätigkeiten. Das **Konzentrationsgebot** zielt dabei darauf ab, die Neuinanspruchnahme zu vermindern (G 2.2.1.1) oder zumindest auf anthropogen vorbelastete bzw. Flächen mit geringer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft zu lenken (G 4.1.3.2). Gleichmaßen sind nach Z 2.2.1.3 neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen herzustellen, bzw. Entwicklungen im Außenbereich (Z 2.2.1.4) nur im Ausnahmefall zulässig. Die Zulassung neuer Baugebiete ist demnach an die Voraussetzung geknüpft dies in städtebaulicher Anbindung zu bebauten Ortsteilen zu realisieren. Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung (Z 2.2.1.10) auf **Verknüpfungspunkte des öffentlichen Personennahverkehrs** zu konzentrieren.

Gleichbedeutend ist der Schwerpunkt des LEP als Rahmen zur Schaffung von **Flächenangeboten zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten** sowie zur **Verbesserung weicher Standortfaktoren** wie der Wohn- und Umweltqualität. Gleich zu Beginn des LEP wird mit G 1.1.1 ausgeführt, dass zur Stärkung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Lebensqualität die einzelnen Teilräume Sachsens gemeinsam beitragen sollen. Zur Abstimmung gehört dazu G 2.1.1.2 integrierte Strategie- und Handlungskonzepte zur Bewältigung teilräumlicher Aufgaben aufzustellen und fortzuschreiben. Auch sollen nach G 2.3.1.1 die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden attraktive Industrie- und Gewerbestandorte zu erhalten, zu entwickeln und neu zu gewinnen. Der darauf folgende G 2.3.1.2 verweist darauf, dass dies **bedarfsgerecht zur Eigenentwicklung** erfolgen soll.

2.3. Regionalplan Westsachsen

"Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen für die Planungsregionen Leipzig-Westsachsen [...] ausgestaltet und räumlich konkretisiert. [...] Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene wiederum muss die konkreten Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen."²

Dementsprechend kommt dem Regionalplan eine herausragende Rolle als dem FNP direkt übergeordnetes Planwerk zu. Besonderheit im Verfahren des FNP ist, dass der Regionalplan in Kürze nach der beabsichtigten Genehmigung der 1. Änderung durch seine Fortschreibung ersetzt werden soll. Somit muss die Fassung des Regionalplanes Westsachsens - beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren am 30.06.2008 und in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 (4) SächsLPIG am 25.07.2008 (RP '08) - als Planungsgrundlage herangezogen werden. Zusätzlich soll der FNP aber bereits mit den absehbaren Entwicklungen zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Arbeitstitel) (RP '17) korrespondieren. Dazu wird der Entwurf für das Verfahren nach §9 ROG i.V.m. §6 (1) SächsLPIG mit Stand vom 29.05.2015 herangezogen.

Der Fortschreibungshorizont resultiert aus dem Ziel (Z 7.1) des LEP die Regionalpläne binnen vier Jahren an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Weitere Bestimmung des LEP ist es nach Z 4.2.2.1 den Waldanteil in der Planungsregion Leipzig-Westsachsen auf 19 Prozent zu erhöhen und Vorranggebiete für Landwirtschaft auf 35 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche festzulegen (Z 4.2.1.1).

Siedlungs- und Raumstruktur

In beiden Regionalplänen wird Böhlen gemeinsam mit Zwenkau dem **Grundzentralen Verbund im Verdichtungsraum Leipzig** zugeordnet (Karte 1 - Raumstruktur / Karte 2 Siedlungsstruktur; Z 2.3.7 - RP '08 / Z 1.3.7 - RP '17). Zusätzlich wird der Stadt Böhlen die **besondere Gemeindefunktion Gewerbe** zugewiesen (Z 2.4.3 RP '08 / Z 1.4.2 RP '17). Für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot sollen Standortvoraussetzungen geschaffen werden (G 2.1.3 RP '08 / G 1.1.3 RP '17). Gleichmaßen G 2.1.8 (RP '08) bzw. G 1.1.7 (RP '17) soll der Raum Borna-Markkleeberg-Markranstädt zu einem attraktiven und zukunftsweisenden Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum entwickelt werden. Dabei sind die Bergbaufolgelandschaft sowie der Industriestandort Böhlen-Lippendorf von besonderer Bedeutung.

Böhlen liegt zentral in **Verbindungs- und Entwicklungsachsen** zentraler Orte. Überregional bedeutsam ist dabei die Verbindungssachse Leipzig-Markkleeberg-Böhlen/Zwenkau-Borna Frohburg (Z 2.6.1 RP '08 / Z1.5.1 RP '17). Regionale Bedeutung kommt der Verbindungssachse Markkleeberg-Böhlen/Zwenkau-Groitzsch/Pegau (Z 2.6.2 RP '08) zu. Entlang dieser Achsen (Z 2.6.3 RP '08) sowie innerhalb der Aktionsräume 'Grüner Ring' und 'Kommunales Forum Leipzig' (Karte 5 bzw. 4- Regionalentwicklung) sollen weitere Siedlungsentwicklungen konzentriert bzw. abgestimmt werden.

^{2 2} www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.

Wohnen und Gewerbe

Der Regionalplan schafft die Rahmenbedingungen zur ausreichenden Versorgung mit Flächenangeboten zur **Sicherung von Wirtschaftsstandorten** und neuen Entwicklungsoptionen für die Wirtschaft. Dabei ist vor allem auf eine effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme hinzuwirken. Dazu wird auch im Regionalplan bemerkt: "Das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme kann aber nicht durch völligen Verzicht auf Neuausweisungen realisiert werden. [... Es ist] den Bedürfnissen nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen [... und] entsprechend begründeter Flächenbedarf weiterhin zu berücksichtigen."

Besonderen Handlungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe kommt den zentralen Orten als **Arbeitsplatzzentren und Wohnstandorte** ZU (Z 2.3.1 RP'08). In ihnen sind bedarfsgerecht Standortvoraussetzungen für einen überörtlichen Wohnungsbau und Ansiedlung für Gewerbe in den Versorgungs- und Siedlungskernen zu schaffen (Z 2.3.3 und G 2.3.4 RP '08 / Z 1.3.3 und Z 1.3.4 RP '17). Insbesondere kann die Nachnutzung stillgelegter Tagebaue Beiträge zu einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung und Impulse für Gewerbe geben (G 2.1.3.3 RP '17).

Bodenverbrauchende Nutzungen (Z 4.4.1 RP '08 / Z 4.1.3.1 RP '17) sowie **Inanspruchnahme** von Flächen soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt (Z 5.1.1 RP '08) und mit einer den Gegebenheiten angepassten Dichte erfolgen. Durch Trassenbündelung und Flächenrevitalisierung brachliegender Areale sowie Nutzung innerörtlicher Potentiale soll dem Flächenverbrauch begegnet werden. Der RP '17 weist diesbezüglich mit Z 2.2.1.1 zusätzlich auf den Außenbereich hin. Der angemessenen Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft kommt dabei ein besonderer Stellenwert ZU (Z 5.1.2 RP '08 / Z 2.2.1.4 RP '17). Sinnverwandt gilt dies auch für gewerbliche Bauflächen, die vorrangig industrielle und gewerbliche Altstandorten nachnutzen sollen (Z 6.1.3 RP '08 / Z 2.3.1.1).

Eine gewerbliche Sonderstellung mit überregionaler Bedeutung nimmt der **Chemiestandort Böhlen** ein. Ansiedlungen im Vorranggebiet sollen der Stärkung des Standortes dienen bzw. diesen weiterentwickeln (Z 6.1.6 RP '08 / Z 2.3.1.7 RP '17).

Nahezu wortgleich in beiden Regionalplänen sind die Ziele zur Anpassung des Wohnraumes vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnform, Wohnungsgrößen und -ausstattung (Z 5.1.4 RP '08). Der RP '17 fügt zu dieser Aufzählung lediglich zusätzlich auch Wohnungsgrößen hinzu (Z 2.2.1.4). Besonderer Handlungsschwerpunkt kommt dabei auf die **Stärkung der Wohnattraktivität** ZU (G 2.1.2 RP '08 / G 1.1.2 RP '17).

Freizeit- und Erholungsbedingungen

In der Planungsregion Westsachsen soll (G 2.1.2 RP '08 / G 1.1.2 RP '17) das Tourismus- und Freizeitangebot verbessert werden. Als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine **touristische Entwicklung** ist diese in Böhlen als ergänzender Wirtschaftsfaktor voranzutreiben. Thematisch soll sich anhand des übergeordneten Konzepts der 'mitteldeutschen Straße der Braunkohle' (Karte 17 - Erholung) sowie einer landschaftsbezogenen naturnahen Erholung (G 2.3.3.1.3 RP '17) fokussiert werden. Voraussetzung für einen angemessenen Tourismus ist erlebniswirksame Landschaftsteile zu sichern, zu entwickeln (Karte 12 Grünzüge RP '08) zu erschließen (G 8.1.3 RP '08) und den Landschaftscharakter

zu erhalten (G 4.1.6 RP '08). Ebenfalls ist eine bedarfsgerechte Infrastruktur schrittweise herzustellen. Dazu wird vor allem die angemessene Entwicklung des Radwegenetzes weitestgehend über bestehende Wege (G 8.1.5 RP '08) vorgesehen. Ein solches flächendeckendes und abgestimmtes Radwegenetz soll neben dem Freizeit- ebenfalls dem Alltagsverkehr (G 10.7.1 RP '08 / G 3.8.1 RP '17) als auch der verbesserten Flächenerschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (Z 10.7.3 RP '08 / G 2.3.3.1.6) dienen.

Die **Umwandlung von Wochenendsiedlungen** in Wohngebiete ist nur dann zulässig, wenn sie an geeignete Siedlungen angebunden sind und der offene und stark durchgrünte Charakter erhalten wird. Vorrangig sind sie aber in ihrer Erholungsfunktion zu sichern (Z 8.4.12 RP '08 / Z 2.3.3.4.4 RP '17).

Oberflächen- und Grundwasser

Zwar ist Böhlen nicht von rechtlich gesicherten Wasserschutzgebieten betroffen, jedoch sind vielfältige Schutzgegenstände zu berücksichtigen. Vor allem für den **Hochwasserschutz** und als regional bedeutsames **Grundwassersanierungsgebiet** (Karte 14 - sanierungsbedürftige Bereiche RP) nimmt Böhlen eine herausragende Stellung ein. Zum einen ist das 'Hochwasserrückhaltebecken Stöhna' und zum anderen der Stausee Rötha als bestehende Stauanlagen gekennzeichnet (Karte 10 - Hochwasserschutz). In der selben Karte ist zudem der Vorbehaltsgebietsanspruch des vorbeugenden Hochwasserschutzes nordöstlich von Böhlen und das Überschwemmungsgebiet von Extremhochwasser mit Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz entlang der Pleißeau östlich von Gaulis und Böhlen aufgenommen. Auch im Raumnutzungskonzept (Karte 14 / 13) wird die Bedeutung des Rückhaltebeckens Stöhna für den Hochwasserschutz hervorgehoben. Im RP '17 wird diese Fläche nun auch als Vorranggebiet Hochwasserschutz gesichert. Im Zielkonzept wird für das Rückhaltebecken Stöhna zudem die Entwicklung eines vielfältig strukturierten Standgewässers dargestellt. Die Abflussbereiche des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen außerdem als Grünland genutzt und in ihrem Retentionsvermögen gestärkt werden (Z 4.3.4.2 RP '08).

In den braunkohlebergbaubedingten **Grundwasserwiederanstiegsgebieten** sind entstehende vernässungsgefährdete Bereiche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Z 4.3.1.3 RP '08 / Z 4.1.2.3 RP '17). Im RP '17 wird dies räumlich durch Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen (Karte 15) konkretisiert. Demnach werden nördlich des Flugplatzes Grundwasserflurabstände von 0-1 m, in Teilbereichen sogar <0m (anstehendes Grundwasser) für 2050 prognostiziert. Gleiches wird für die Bereiche des Rückhalterauges des Beckens Stöhna vorausgesagt. Östlich von Gaulis werden für die Pleißeau Grundwasserflurabstände für denselben Zeithorizont von 0-2 bzw. Grundwasseranstand angekündigt. Auch nördlich des Kraftwerkes Lippendorf kann es demnach zu anstehendem Grundwasser kommen. Eine hohe Gefährdung für Ackernutzung durch Wassererosion wird in dieser Karte für die Spülkippe westlich von Böhlen ausgemacht.

Bei der Planung von Baugebieten sollen allgemein die Möglichkeiten zur **Versickerung** von Niederschlagswasser geprüft und ausgeschöpft werden (G 4.3.1.6 RP '08 / G 4.1.2.6 RP '17).

Naturhaushalt und Ökosysteme

Differenzierte Darstellungen zum Naturhaushalt einschließlich der betroffenen Arten und Biotope sind in der Karte der Grünzüge (Karte 12), dem Raumnutzungskonzept (Karte 14) und dem Zielkonzept (Karte A3) dargestellt. Darin werden Räume mit besonderen Funktionen für Arten und Biotope, für den Landschaftsverbund und regionale Grünzüge detektiert, die im Einzelnen hier nicht wiederholt werden sollen. Als besondere Bereiche sollen hier nur einige hervorgehoben werden:

- Pleißeau und Rückhaltebecken Stöhna als Grünzüge mit hoher Bedeutung für den Landschaftsverbund sowie mit Nutzungsziel zum differenzierten Wald-Grünland-Acker-Komplex
- Wald-Offenlandkomplexe südlich des Flugplatzes Böhlen bis zum Zwenkauer See als bedeutender regionaler Grünzug
- eine Grünzäsur zwischen dem Wohn- sowie dem Gewerbegebiet Gaulis
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete westlich der Ortslage Böhlen (Spülkippe, südlich und nördlich des Flugplatzes und Restloch 13)

Zum Schutz der Landschaft sind freiraumbeanspruchende Nutzungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken und schutzwürdige Landschaftsteile zu erhalten. Dabei ist der Zergliederung wertvoller Ökosysteme entgegenzuwirken (Z 4.1.1 RP '08 / Z 4.1.1.1 RP '17). In diesem Zusammenhang steht auch das Ziel (Z 5.1.12 RP '08) Grünzäsuren von Bebauung und Nutzungen frei zu halten und weitere Ausformungen in der Bauleitplanung vorzunehmen (Z 5.1.13 RP '08 / Z 2.2.1.12 RP '17). Auch sind die regionalen Grünzüge insbesondere mit innerörtlichen Grünbereichen zu verknüpfen (G 2.2.1.10 RP '17).

Auch bezüglich nichtwaldbestockter Trockenbiotope in Vorranggebieten Natur und Landschaft geben beide Regionalpläne Auskunft über deren weitere Nutzung. Sie sind durch geeignete Maßnahmen wie extensiver Beweidung, Mahd und Entbuschung zu pflegen und zu erhalten sowie in Abhängigkeit der naturräumlichen Verhältnisse zu arrondieren (Z 4.2.5 RP '08 / Z 4.1.1.19 RP '17).

Land- und Forstwirtschaft

Im Bezug zur Landwirtschaft ist es Ziel, dass sie nachhaltig ihre Aufgaben zur Nahrungsmittelproduktion, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt, zur Kulturlandschaftspflege sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien erhält und entwickelt (Z 9.1.1 RP '08 / Z 4.2.1.1 RP '17).

Ausgedehnte Vorbehalts- und Vorranggebiete Waldmehrung sind westlich der Bahntrasse im Raumnutzungskonzept zu erkennen (Karte 14/13). Gemäß den Zielen ist der Waldanteil in der Region im RP '08 auf 18,5 % und im RP '17 auf 19 % zu erhöhen. Dazu ist vor allem die Bergbaufolgelandschaft im Südraum Leipzig heranzuziehen. Auch Vorranggebiete Waldschutz bzw. nach dem Zielkonzept (Karte A3) Walderhalt mit teilweisem Waldumbau / -erhalt und -entwicklung sind in dem Bereich westlich der Bahntrasse großflächig dargestellt. Nördlich vom Rückhaltebecken Stöhna reicht zudem ein Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft in die Stadt. Im Zielkonzept ist dieses Areal zur Erhöhung des Waldanteiles, zum Erhalt der Ackernutzung und Anreicherung mit Hecken und Flurgehölzen gekennzeichnet. Gleiches wird für sanierungsbedürftige Bereiche nördlich des Flugplatzes im RP '17 dargestellt. Auch hier soll eine Anreicherung durch Hecken und Gehölze stattfinden.

Der Waldanteil ist dabei im Bereich des regionalen Schwerpunktes Bergbausanierung auf mindestens 45 % der Gesamtfläche zu erhöhen und Sukzessionsflächen von ca. 10 % zu sichern (Z 4.1.4 RP '08) also von Nutzung weitestgehend frei zu halten.

Die oben bereits genannten braunkohlebergbaubedingten Grundwasserwiederanstiegsgebiete sind auch im Bezug zur standortgerechten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen. Zusätzlich wird (Z 9.1.5) darauf verwiesen, dass diese Flächen vorrangig extensiv bewirtschaftet oder in Wald umzuwandeln sind.

Bergbaufolgelandschaften

Die Sanierung von Bergbaufolgelandschaften ist ein zentraler Belang für die Entwicklung der Region. Dies trifft im Besonderen für die Gemeinde Böhlen außerhalb der einzelnen Ortslagen zu, welche als Entwicklungsschwerpunkt (Karte 6 - Handlungsbedarf sowie Karte 15/14 sanierungsbedürftige Bereiche) ausgewiesen ist.

Somit ist die Stadt Böhlen im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen (Z 3.3.5 RP '08 / Z 2.1.3.5 und Z 2.1.3.6 RP '17).

Verkehr

Verkehrstechnisch ist der Neubaubereich der A72 hervorzuheben. Dieser wird im Raumnutzungskonzept (Karte 14/13) dargestellt. Die Eigenschaft als Vorranggebiet wurde für die verbleibenden nicht beplanten Trassen mit Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses zur A72 aufgehoben. Wichtige bestehende Verkehrsachsen sind die Bahntrasse von Markleeberg Richtung Süden sowie die Bundes- bzw. Staatsstraßen ebenfalls von Markleeberg über Großdeuben, Böhlen nach Rötha. Beeinträchtigungen entstehen diesbezüglich durch Lärm entlang der stark frequentierten Straßenzüge (Karte A2 - Landschaftserleben). Die Betrachtung des Radverkehrs erfolgte bereits in Kapitel Freizeit- und Erholungsbedingungen.

Der Flugplatz Böhlen ist als Verkehrslandeplatz der allgemeinen Luftfahrt mit lokaler Bedeutung zu sichern (Z 10.5.2 RP '08). Bauschutzbereiche sind freizuhalten und Beeinträchtigungen des Verkehrsflughafens Leipzig-Halle auszuschließen.

2.4. Sanierungsrahmenpläne

Für jeden Tagebau im Braunkohlenplangebiet ist ein Braunkohlenplan aufzustellen, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan. Die Braunkohlenpläne legen durch die Aufstellung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Braunkohlengebiet die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Gestaltung einer landschaftstypischen, vielfach nutzbaren und sicheren Bergbaufolgelandschaft fest.

2.4.1. Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

Für den Tagebau Witznitz liegt mit dem Genehmigungsstand vom 30.07.1999 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit

verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u.a.: (Ziel 01)

- bergbaubedingte Gefährdungspotenziale so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,
- wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushaltes auszurichten,
- Voraussetzungen für eine nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung der Bergbaufolgelandschaft zu schaffen und
- die Voraussetzungen für die Gestaltung einer großräumigen Erholungslandschaft für den verdichteten Raum Leipzig [...] sowie die Vernetzung von Landschaftselementen mit der umgebenden Landschaft sicherzustellen.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Ziel 04 - Bodenschutz

Bei der technischen Sanierung sind die Kippen- und Haldenflächen und insbesondere die Böschungen sachgerecht so herzustellen, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität der Kippenböden gewährleistet ist. [...]

Ziel 06 - Grundwasserabsenkung

Die sanierungsbedingten Wasserhaltungen sind räumlich und zeitlich so zu betreiben, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden.

Ziel 07 - Böschungssanierung

Die Böschungen sind so zu sanieren, dass die öffentliche Sicherheit hergestellt wird. Bei der Oberflächengestaltung der Böschungen sollen Reliefformen hergestellt werden, die sich in das Landschaftsbild einpassen. [...] Bis zum Erreichen des stationären Endzustandes an der Westböschung des Restlochs Kahnsdorf durch Selbstabflachung sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.

Ziel 09 - Sanierung Altlasten und Entsorgungsanlagen

Für alle Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen sind Gefährdungsabschätzungen zu erstellen. Vor Durchführung der bergbaulichen Sanierungsmaßnahmen sind vorhandene Gefährdungen wirksam zu beseitigen.

Ziel 10 Flutung des Restseekomplexes [...] Kahnsdorfer See

Der [...] künftige Kahnsdorfer See soll insbesondere durch die Einleitung von Sumpfungswässern aus dem aktiven Braunkohlenbergbau (Tagebau vereinigt Schleenhain und bei Bedarf Tagebau Profen) geflutet werden. Die Flutung der Hohlformen ist so zu steuern, dass die erforderliche Mindestanstiegsgeschwindigkeit sowie Wasserqualität erreicht wird. Ergänzend sind bei der Flutung des Kahnsdorfer Sees Möglichkeiten zur Zusp eisung von Oberflächenwasser aus der Pleiße über den

Zulaufgraben zum Stausee Rötha vorzuhalten. Bei einer Einleitung sind sowohl der ökologisch begründete Mindestabfluss der Pleiße sowie die flussabwärts liegenden Nutzungsanforderungen zu gewährleisten. Die Endwasserspiegelhöhe des Kahnsdorfer Sees soll bei + 125,80 m NN liegen.

Ziel 11 - Folgenutzung der Restseen

Der künftige Kahnsdorfer See ist zu einem Landschaftssee zu entwickeln und von intensiven Nutzungen freizuhalten.

Ziel 12 - Fischereiwirtschaftliche Nutzung

In den Tagebaurestseen sind die Voraussetzungen für die Entwicklung seentypischer, natürlicher und stabiler Fischbestände, die langfristig fischereiwirtschaftlich genutzt werden können, zu schaffen.

Ziel 13 - Vorflutgestaltung

Die Vorflutverhältnisse sind so zu gestalten, dass mit dem Erreichen der Endwasserstände

- Ein Ablauf aus dem Restseenkomplex zur Pleiße im freien Gefälle entsteht,
- Die Vorflutverhältnisse in den Kippenbereichen auf Verbindungsgräben und Restseen ausgerichtet werden
- [...] keine negativen Auswirkungen auf bestehende Bebauungen durch flurnahe Grundwasserstände entstehen.

Ziel 14 - Renaturierung / Reaktivierung Fließgewässer

Die im Sanierungsgebiet verlegten Laufabschnitte der Pleiße [...] sind naturnah umzugestalten. Dabei sind in den Laufabschnitten zwischen Großzossen und dem Stausee Rötha [...] bereits entstandene naturnahe Bereiche zu integrieren.

Ziel 15 - Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft im Bereich der Altkippen und des Innenkippenplateaus sollen durch die Anlage von Alleen und einen verstärkten Flurholzabbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden. Die Einordnung kleinräumiger Sukzessionsareale ist zulässig. Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft sind nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung naturnah, standort- und funktionsgerecht zu bewalden.

Ziel 16 - Vorranggebiete für Forstwirtschaft (Aufforstung), Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

In den Vorranggebieten Forstwirtschaft sind Aufforstungen standort- und funktionsgerecht mit einheimischen Gehölzen durchzuführen. Bestehende forstliche Reinbestände sind waldökologisch umzubauen. Die Flächen der Vorbehaltsgebiete [...] Natur und Landschaft [...] sind durch die Anlage von Flurgehölzen zu strukturieren und landeskulturell aufzuwerten.

Ziel 17 - Landschaftsverbund

Von Borna über den Speicher Witznitz und die Eula- und Wyhraue sowie den künftigen Kahnsdorfer See zur Restauenlandschaft der Pleiße im Bereich Böhlen-Rötha soll eine regionale Landschaftsachse wiederhergestellt werden.

Ziel 18 - Erholung

[...] Das Sanierungsgebiet soll unter Einbeziehung von Grubenbahnen sowie Betriebsstraßen durch ein Netz von Wander-, Rad- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden.

Ziel 20 - Wiederherstellung von Straßenverbindungen und Erschließung des Sanierungsgebietes

Die Straßen- und Wegebeziehungen zwischen den Ortslagen Kahnsdorf und Rötha / Böhlen sind wiederherzustellen. [...]

2.4.2. Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain

Für den Tagebau Espenhain liegt mit der fortgeschriebenen Fassung vom 15.04.2004 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u.a.: (Ziel 01)

- bergbaubedingte Gefährdungspotenziale so zu beseitigen, dass die öffentliche Sicherheit gewährleistet ist,
- Maßnahmen zur Oberflächengestaltung so durchzuführen, dass eine vielfältig nutzbare und weitgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaft entsteht,
- wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushaltes auszurichten,
- die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes, reich strukturiertes Waldgebiet im verdichteten Raum Leipzig zu schaffen,
- neu entstehende Seen- und Kippenbereiche infrastrukturell zu erschließen und verbliebene Defizite in abbaubedingt beeinträchtigten Netzen abzubauen sowie
- Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für Freizeit, Erholung mit Einordnung in das regional bedeutsame Erholungsgebiet Südraum Leipzig herzustellen.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Ziel 06 - Grundwasserabsenkung

Die Grundwasserabsenkung und -entspannung der einzelnen Grundwasserleiter ist unter Berücksichtigung der Bergsicherheitsanforderungen bis zur Einstellung der sanierungsbedingten Wasserhaltung räumlich und zeitlich so zu betreiben, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden.

Ziel 07 - Verwendung Sumpfungswasser

Das im Sanierungszeitraum bis zur Einstellung der Wasserhaltung verfügbare Sumpfungswasser ist vorrangig zur Gewährleistung der ökologisch begründeten Mindestabflüsse über die genehmigten Einleitungsstellen in die örtlichen Vorfluter (z.B.

Kleine Pleiße) [...] zu nutzen. Eine einleitungsbedingte Verschlechterung der Wasserqualität in Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Ziel 18 - Renaturierung Fließ- und Standgewässer

Die Pleiße zwischen Böhlen und Markkleeberg soll langfristig renaturiert werden. Dazu sollen möglichst variable Querschnitte des Flussbettes geschaffen und eine naturnahe Gestaltung der Ufervegetation und die Fischwegigkeit an den Gefällestopfen gesichert werden. [...]

Ziel 21 - Vorranggebiete Land- und Forstwirtschaft; Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Die Flächen in den Vorranggebieten für Land- und Forstwirtschaft und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen durch die Anlage von Allees und einen verstärkten Flurholzanbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden. Die Flächen der Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft sind nach freiwilliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung naturnah, standort- und funktionsgerecht zu bewalden. Dabei sind im Bereich östlich des Rückhaltebeckens Stöhna hinreichend große Flächen zur Gewährleistung einer ausreichenden Nahrungsgrundlage für am Rückhaltebecken heimische bzw. rastende Vogelarten offen zu halten.

Ziel 22 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft

Aufforstungen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft (Erhöhung des Waldanteils) sind naturnah, standort- und funktionsgerecht durchzuführen. Forstliche Reinbestände in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft (Waldumbau) sind mittelfristig waldökologisch umzubauen.

Ziel 26 - Erholung (Landflächen)

Das Sanierungsgebiet soll durch ein Netz von Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden. [...]

Ziel 30 - Autobahn-, Straßen- und Wegeverbindungen

Die Trasse für die vorgesehene Autobahn A 38 einschließlich des Kreuzungsbauwerks im Bereich B 2/95 ist freizuhalten. [...] Ausgehend vom Siedlungsband Großdeuben-Gaschwitz-Großstädteln sind vorrangig unter Nutzung erhalten gebliebener Pleißerbrücken Wegeverbindungen zu den Alt- und Neukippenflächen sowie den entstehenden Wasserflächen herzustellen. Vorzugsvariante für Anbindebereiche bildet dabei in Großdeuben die Wiesenstraße.

2.4.3. Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden

Für den Tagebau Zwenkau / Cospuden liegt mit der fortgeschriebenen Fassung vom 08.06.2006 ein rechtsverbindlicher Sanierungsrahmenplan vor. Für die Aufstellung des FNP 2006 wurde sich noch auf den Beteiligungsentwurf vom 16.12.2005 bezogen, sodass die Aussagen geprüft und überarbeitet werden mussten.

Sanierungsziele

Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert. Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Diese werden auszugsweise im Folgenden aufgeführt. Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u.a.:

- Die Wiedernutzbarmachung auf den Abbau bergbaubedingter Gefährdungspotenziale zur dauerhaften Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit, die Entwicklung einer vielfältig nutzbaren, gestalterisch akzeptanzfähigen und weitgehend nachsorgefreien Bergbaufolgelandschaft ausgerichtet werden,
- Ein eigenständiger Landschaftsraum mit überregionaler touristischer Bedeutung entwickelt werden und eine miteinander verträgliche Gestaltung der Belange von Hochwasserschutz, Freizeit und Erholung, Natur und Landschaft und Waldmehrung mit klarer Funktionstrennung zwischen intensiv genutzten und stöempfindlichen Bereichen erfolgen,
- Wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushalts [...] ausgerichtet werden,
- Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zur Aufwertung dieses überregional bedeutsamen Erholungsgebiets in den Bereichen Cospudener See [...] und Freizeitpark Belantis gesichert und ausgebaut sowie am Zwenkauer See [...] entwickelt werden,
- Durch die Schaffung eines touristischen Gewässerverbunds wassergebundene Erholungsmöglichkeiten am Zwenkauer und Cospudener See mit dem Oberzentrum Leipzig synergetisch miteinander verknüpft, in die Gesamtentwicklung eines "Gewässerverbunds Region Leipzig" eingebunden und beschäftigungswirksam gemacht werden,
- Die Voraussetzungen für ein großes zusammenhängendes, reich strukturiertes Waldgebiet für den Raum Leipzig durch die systematische Erhöhung des Waldanteils und den Schutz des vorhandenen Waldes geschaffen,
- Ein wirksamer Landschafts-, Natur- und Artenschutz in den besonders wertvollen Auenbereichen [...] und den Sukzessionsarealen sowie deren räumliche und funktionale Vernetzung mit Landschaftselementen im Sanierungsgebiet und mit übrigen unverritzten Umfeld erfolgen,
- Verkehrsanbindung und innere Erschließung des Sanierungsgebietes durch die Realisierung großräumiger Verbindungen (A38, A72), die bedarfsgerechte verkehrstechnische Erschließung der Erholungsbereiche [...] sowie die Schaffung eines vielseitig nutzbaren Rad- und Wanderwegenetzes mit Einbindung in das überregionale und regionale Verkehrs- und Wegenetz gezielt und durchgreifend verbessert und
- in den Restseen Voraussetzungen für die Entstehung und Entwicklung stabiler naturnaher aquatischer Lebensgemeinschaften und deren Nutzung geschaffen werden.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die das Stadtgebiet Böhlens direkt betreffen.

Grundsatz 03 - Bodenschutz

Bei der bergtechnischen Sanierung sollen Kippenflächen und Böschungen sachgerecht so hergestellt bzw. geschützt werden, dass eine den naturräumlichen Verhältnissen angepasste Entwicklung, Nutzung und Funktionalität der Kippenböden dauerhaft gewährleistet ist. Bei der Bewirtschaftung von Kippenflächen ist darauf hinzuwirken, dass

zur Bodenverdichtung führende Bearbeitungsformen und belastende Stoffeinträge vermieden werden. [...]

Ziel 05 - Resteinschnitt Ostausfahrt ehemaliger Tagebau Böhlen

Der Resteinschnitt der Ostausfahrt des ehemaligen Tagebau Böhlen soll entsprechend den geotechnischen und hydrogeologischen Randbedingungen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit so saniert und gestaltet werden, dass Beeinträchtigungen des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiets Böhlen-Lippendorf ausgeschlossen werden. [...]

Ziel 07 - Sanierung von Altlasten und Stilllegung von Deponien

Für alle Deponien und altlastenverdächtigen Flächen sind Gefährdungsabschätzungen zu erstellen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sind Deponien und Altlasten zu sichern bzw. vorhandene Gefährdungspotenziale wirksam und dauerhaft zu beseitigen. Vorrangig zu sichern sind die industrielle Absetzanlage zur Ascheverspülung sowie die LKW-Schuttkippe in der Ostausfahrt des ehemaligen Tagebaus Böhlen.

Ziel 08 - Grundwasserabsenkung

Die Grundwasserabsenkung und -entspannung der einzelnen Grundwasserleiter soll unter Berücksichtigung der Bergsicherheitsanforderungen räumlich und zeitlich so betrieben werden, dass ihre negativen Auswirkungen minimiert werden. [...]

Grundsatz 21 - Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Die Flächen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sollen durch die Anlage von Alleen und einen verstärkten Flurholzanbau strukturiert und landeskulturell aufgewertet werden.

Ziel 22 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung

In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Waldmehrung sind Aufforstungen naturnah, standort- und funktionsgerecht durchzuführen. [...]

Ziel 23 - Vorranggebiete Waldschutz

Die vorhandenen Waldflächen sind zu erhalten, naturnah zu bewirtschaften, durch zielgerichtete Nachpflanzungen mit naturnahen, standort- und funktionsgerechten Gehölzen abzurunden. Forstliche Reinbestände aus nicht einheimischen Arten mit starker Ausbreitungs- und Verdrängungstendenz sind zeitnah und möglichst vollständig waldökologisch umzubauen.

Ziel 24 - Vorranggebiete Natur und Landschaft (Sukzession)

In den Vorranggebieten Natur und Landschaft (Sukzession) [...] sind Sanierungsmaßnahmen auf den Abbau örtlicher Gefährdungspotenziale sowie die Sicherung der Zuwendungen für die Brandbekämpfung zu beschränken. Diese Flächen sind vom Auftrag kulturfähiger Substrate weitestgehend freizuhalten. [...]

Ziel 27 - Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Gewässer)

Die als Vorranggebiete Natur und Landschaft (Gewässer) ausgewiesenen Wasserflächen sind von öffentlichen Nutzungen freizuhalten. Die sich in den Uferbereichen entwickelten Land-Wasser-Wechselzonen und Flachwasserbereiche sind in ihrem ökologischen Wert zu erhalten und in ihrer weiteren natürlichen Entwicklung zu unterstützen. Die als Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Gewässer) ausgewiesenen Wasserflächen

sollen landseitige Biotopvernetzungen unterstützen und den Landschaftsverbund ergänzen.

Grundsatz 28 - Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft sollen Maßnahmen zur Biotopvernetzung unterstützt und der großräumige und durchgängige Landschaftsverbund gestaltet werden. [...]

Ziel 29 - Landschaftsverbund

Ausgehend von der Restauenlandschaft und dem Eichholz westlich von Zwenkau über das Westufer des Zwenkauer Sees und die nördlich anschließenden Kippenflächen zum Südlichen Leipziger Auwald ist ein großräumiger und durchgängiger Landschaftsverbund wiederherzustellen. [...]

Ziel 31 - Wegenetz

Das Sanierungsgebiet soll durch ein Netz von Wander-, Rad-, Wirtschafts- und Reitwegen sowie Aussichtspunkten erschlossen werden. Dabei ist auf eine Nachnutzung von Bandtrassen sowie Betriebsstraßen hinzuwirken. [...] Ausgehend von der Halde Lippendorf ist in Richtung der östlich angrenzenden Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Witznitz auf die Herstellung einer direkten Wegebeziehung mit Querung der Eisenbahnstrecke Leipzig-Altenburg hinzuwirken.

2.5. Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen

Die Stadt Böhlen ist Mitglied des Zweckverbandes 'Planung und Erschließung Witznitzer Seen, der aus der Interessengemeinschaft Naherholungsgebiet Tagebau Witznitz hervorging.

Die Anrainerkommunen am ehemaligen Tagebau Witznitz II haben die Zusammenarbeit im Zweckverband vereinbart, um eine zielorientierte und effiziente Planung und Erschließung der entstehenden Seenlandschaft im Interesse des Tourismus und der Freizeitwirtschaft voran zu treiben.

In den verschiedenen Restlöchern des Abbaugebietes Witznitz entstanden durch Grundwasserneuanstieg und Fremdfutung nach dem Speicherbecken Witznitz der Hainer See mit der Haubitzer Bucht sowie der Kahnsdorfer See. Die Tagebaurestlöcher wurden so gestaltet, dass eine Erholungslandschaft am Hainer See sowie eine nahezu naturbelassene Landschaft im Teilbereich Haubitzer Bucht entstand. Der Kahnsdorfer See soll als Vorranggebiet für Natur und Landschaft weitgehend sich selbst überlassen werden. Der Hainer See hat mittlerweile seinen Endwasserstand erreicht.³

Die Flächen der Stadt Böhlen liegen im Areal des geplanten künftigen Naturschutzgebietes um den Kahnsdorfer See mit seinen ausgewiesenen Sukzessionsflächen. Bestandteil der Flächennutzungen hier soll ein mit Informationstafeln ausgestatteter Aussichtspunkt am westlichen Ufer sein. Über ein differenziert gestaltetes Wegesystem ist die Stadt Böhlen an die Erholungslandschaft angeschlossen. Diese regionalplanerischen Absichten sind in dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

³ www.zv-witznitzer-seen.de, Zugriff: 30.06.2016, 11.30 Uhr.

2.6. ehemaliger Zweckverband Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf

Die Städte Böhlen und Zwenkau sowie die Gemeinde Neukieritzsch hatten für den Bereich des Industriegebietes einen Zweckverband gegründet, der vor allem planungs- und erschließungsrechtliche Aufgaben wahrnahm. Er war eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und übernahm zudem das Standortmanagement und die Planungshoheit für das 1.740 ha große Areal. Es wurde mit rechtskräftigen Bebauungsplänen für 500 ha Baurecht erstellt. In Vorbereitung der Bebauungspläne sind städtebauliche Rahmenplanungen erarbeitet, die als Ergebnisse eines zweistufigen Wettbewerbs inhaltlich ausgewertet und verdichtet wurden. Somit lag ein integriertes Gesamtkonzept von Stadt-, Verkehrs-, Infrastruktur- und Landschaftsplanung vor, was als Fundament für die Bebauungsplanung heranzuziehen ist. In Folge wurden im Bereich des Industriestandortes städtebaurechtliche Grundlagen geschaffen, die zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der Entwicklung eines großflächigen Industriegebietes beitragen. Nach Stand IV. Quartal 2016 sind ca. 640 ha genutzte, ca. 45 ha freie bereits erschlossene und 40 ha nach Beplanung verfügbare Flächen vorhanden.⁴

Die Aussagen zu den Flächen des 'Zweckverbandes Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf' wurden aus dem Rahmenplan zur Flächennutzung, den abgestimmten aktuellen Planungszielen des Zweckverbandes sowie dem Stand der verbindlichen Bauleitplanung übernommen und im FNP dargestellt.

Mit dem Abschluss des Jahres 2016 mit Wirkung zum 01.01.2017 wurde der Zweckverband aufgelöst und die Planungshoheit wieder an die einzelnen Kommunen übergeben.

2.7. Zweckverband Planung und Erschließung Neue Harth

Das Zweckverbandsgebiet grenzt zwar lediglich an das Stadtgebiet im äußersten Nordwesten an, jedoch können sich die Entwicklungsabsichten zum Zwenkauer See auch auf die 1. Änderung des FNP auswirken. Das Verbandsgebiet erstreckt sich auf die Territorien der Städte Leipzig und Zwenkau, deren Vertreter auch dem Verband angehören. Zweck des Zusammenschlusses ist die Koordination um einheitliche Planungen zu erleichtern. Inhaltlich umfasst er den ehemaligen Braunkohletagebau Zwenkau / Cospuden schrittweise zu einer Naherholungs- und Freizeitlandschaft zu entwickeln.

Für das Areal des FNP ist dabei vor allem der Masterplan 'Neue Harth 2015'⁵ relevant, der angibt, wie die Gesamtentwicklung für den Seenverbund Zwenkauer See / Cospudener See anzustreben ist. In Verbindung mit dem Arbeitsplan 'Zwenkauer See, land- und wasserseitige Nutzungen' auf Grundlage des Braunkohlenplanes Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden wird der Aussichtspunkt 'Waldeck' an der Südspitze des Sees als zentraler Park- und Rastplatz dargestellt. An ihm sollen sich die Nutzungsansprüche Gastronomie, WC und Anbindung an den Seerundweg

⁴ vgl. www.boehlen-lippendorf.net, Zugriff: 30.06.2016, 13.00 Uhr.

⁵ vgl. www.neue-hart.leipzig.de, Zugriff: 14.07.2016, 10.00 Uhr.

konzentrieren. Dabei ist die Unterquerung der B2, der Ausbau der Wegeverbindung und des Parkplatzes zu berücksichtigen. In dem FNP wird der Parkplatz und Aussichtspunkt entsprechend dargestellt.

2.8. Flurneuordnungsverfahren Rötha Ost und West

Die Flurneuordnungsverfahren, die in das nordöstliche Stadtgebiet ragen, teilen sich in zwei Einzelverfahren auf. Das Verfahren 'Rötha Ost' umfasst die Stadt Böhlen, Markkleeberg und Rötha und das Verfahren 'Rötha West' zusätzlich Espenhain und Großpösna. Beide wurden im Jahr 2000 als vereinfachte Neuordnungsverfahren nach §86 FlurbG angeordnet. Sie dienen der Unterstützung des Vorhabenträgers (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungs GmbH) zur Umsetzung des Sanierungsrahmenplanes für den Tagebau Espenhain. Hauptaufgaben sind dabei die Sicherung der Erschließung der Grundstücke und die Regelung der Eigentumsverhältnisse.⁶ Derzeit befinden sich beide Verfahren auf der Ebene der Planwunschanhörung der Teilnehmer mit anschließender Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sowie Absteckung und Aufmessung der neuen Grundstücke in der Örtlichkeit, Einweisung in den Besitz der neuen Grundstücke und Aufstellung des Flurbereinigungsplanes. Nach Aussage der Teilnehmergeinschaft ist mit einem Abschluss in den kommenden Jahren zu rechnen, sodass es zu Grenzverschiebungen der Stadt Böhlen kommen wird. Vorsorglich sollen somit für die neu hinzutretenden Areale bereits Flächendarstellungen aufgenommen werden, die mit Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens durch Schlussfeststellung Verbindlichkeit erlangen.

2.9. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020

Unter dem Leitsatz 'Das eigene Profil schärfen und den Entwicklungshorizont erweitern' wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020 vom Büro für urbane Projekte, Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig in den Jahren 2009/2010 aufgestellt.⁷ Darin werden die Schwerpunkte

- Wirtschaft und Beschäftigung
- Wohnen und Lebensqualität
- Soziale Infrastruktur
- Landschaft und Freizeit
- Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen
- Finanzen

betrachtet. Auf dessen Grundlagenermittlung kann sich der Flächennutzungsplan beziehen und Resultate und Planungsgrundsätze weiterentwickeln. Derzeit (2016) befindet sich das InSEK in seiner ersten Fortschreibung zur Anpassung an die derzeitige Situation.

⁶ vgl. www.vlnsachsen.de, Zugriff: 30.06.2016, 14.00 Uhr.

⁷ Stadtverwaltung Böhlen: 'Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020', bearbeitet durch Büro für urbane Projekte, Leipzig, 2010.

2.10. Hydrologisches Großraummodell Süd

Das Hydrologische Großraummodell Süd (HGM2006) wurde vom Ingenieurbüro für Grundwasser GmbH, Nonnenstraße 9 in 04229 Leipzig erstellt und konnte am 14.06.2016 bei der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft eingesehen werden. Ein vollumfassendes Dokument konnte aus Nutzungsrechten und Rechten Dritter nicht übergeben werden. Somit war nur eine Einsicht mit Verschaffung eines Überblickes möglich. Kritisch zu hinterfragen sind zudem die Auswirkungen der Anschneidung des Grundwassers durch den Tagebau Peres sodass es zu wesentlichen Veränderungen der Entwicklungsaussichten kommen kann. Aufgrund dessen wird die Fortschreibung / Neuaufstellung des Modells derzeit forciert. Nichtsdestotrotz können viele Erkenntnisse für den FNP gewonnen werden, wenn auch immer die Aussagen im konkreten Fall ortsspezifisch zu prüfen sind.

Bekannter Weise ist das Gebiet um Böhlen durch den Kohlebergbau geprägt und befindet sich nach den Strukturveränderungen und Rekultivierungsbestrebungen der Tagebaue in einem Grundwasseranstiegsgebiet. Zur Ermittlung der zukünftigen Entwicklung und Abschätzung der Gefahren wurde das HGM im Jahr 2006 erstellt. Es ist modellgrundwasserleiterbezogen und stellt die Zeitschnitte 2010, 2015 (bereits eingetroffen) 2020, 2025, 2035, 2050 und 2100 dar. Aus ihm können beispielsweise mittlere Endwasserspiegel der gefluteten Tagebaurestlöcher (Zwenkauer See +113,5NHN und Kahnsdorfer See +126,5NHN) abgelesen werden. Ebenfalls wichtige Aussagen bezüglich des FNP können die Grundwasserflurabstände bei mittlerer und hoher Grundwasserneubildung liefern. Diese korrespondieren mit den Bereichen besonderer Nutzungsanforderungen des RP '17 (Karte 15). Vergleichbar sind entlang der Pleißeau und im westlichen Teil des Stadtgebietes potentielle Vernässungsbereiche bzw. Flurabstände je nach Maß der Grundwasserneubildung von 0-2 m möglich.

Einen Großteil der Unterlagen des HGM machen die Hydroisohypsenkarten aus. Aus ihnen können beispielsweise prognostizierte stationäre Strömungszustände entnommen werden. Grob vereinfacht kann demnach für Böhlen je nach Lage und Ort bei einer mittleren Grundwasserneubildung eine Höhe von 124-128m NHN, für Großdeuben 118-122m NHN und Gaulis ca. 128m NHN angegeben werden. Interessant ist ebenfalls der Abschluss der bergbaulichen Einflussreichweite. Der Hangendgrundwasserleiter konnte dementsprechend für Böhlen in der östlichen Ortslage, für Großdeuben und Gaulis gleichermaßen für 2010 prognostiziert werden. Ein weiterer 'Rückzug' für die Ortslage Böhlen soll ca. 2020/2025 bis zum Zentrum, bis 2035 nur noch in südwestlichen Teilflächen und ab 2050 vollständig erfolgen. Die Liegendendgrundwasserleiter können für alle Ortsteile ca. 2050 erwartet werden.

2.11. Flächennutzungsplan März 2006

Der im März 2006 beschlossene Flächennutzungsplan Stadt Böhlen stellte die Nutzungsabsichten für alle Flächen im Stadtgebiet dar. Da dieser durch die 1. Änderung des FNP an den aktuellen Bestand sowie die absehbaren Entwicklungsabsichten angepasst werden soll, können wesentliche Bestandteile übertragen werden. Diese sind auf ihre Aktualität und weitere Anwendungsfähigkeit geprüft und erst in einem zweiten Schritt übernommen worden.

3. Bestandsaufnahme Natur und Landschaft

Erwartungsgemäß kann sich in diesem Kapitel in großen Teilen auf die Erkenntnisse des FNP 2006 gestützt werden, da sich z.B. die geologischen, bodengenetischen und klimatischen Gegebenheiten im Allgemeinen wenn überhaupt nur sehr langsam verändern bzw. der Horizont der Änderung nach 10 Jahren nur sehr gering ist. Nichtsdestotrotz sind es gerade die durch die Revitalisierung der Bergbaufolgelandschaft hervorgerufenen Änderungen, die eine Prüfung der Aktualität der Belange notwendig macht. Auch durch die wandelnde Wahrnehmung beispielsweise der klimatischen Veränderungen können aktuelle Forschungsergebnisse veränderte Betrachtungen und Ziele hervorrufen.

Somit muss der Stand der Entwicklung im Bezug zur Natur und Landschaft im Besonderen betrachtet werden.

3.1. Geologie

Die Leipziger Tieflandsbucht ist ein geologisch junges Aufschüttungsgebiet, welches im Bereich der Flusstäler „Pleiße“ und „Weiße Elster“ eiszeitlich überformt wurde. Es bildete sich eine flache Grundmoränenlandschaft heraus, in der sich im Tertiär aufgrund von Klimaveränderungen eine üppige Vegetation mit Braunkohlesümpfen entwickelte und zur Bildung von Braunkohle führte.

Die Hauptflöze erreichten eine Mächtigkeit von 12-14 m, die Oberflöze eine Mächtigkeit von 8-10 m. Die Oberfläche wurde in den folgenden Erdzeitaltern noch mehrfach überformt und verändert und bestand vor der Auskohlung aus Kiesen und Sanden, welche zum Teil von Geschiebelehmplatten überlagert waren.

3.2. Böden

3.2.1. Gewachsene Böden

Natürliche Böden sind im Planungsgebiet nur noch in der Pleißeau und den südlich der Stadt Böhlen bis zur Ortslage Gaulis reichenden Flächen zu finden. Vorherrschend sind Sandlöße mit schwarzerdeähnlichen Böden. Diese Böden weisen eine relativ hohe Ertragsstabilität auf und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die noch erhaltene Pleißeau wird durch an- und halbhydromorphe Auenlehme und Auendecklehme bestimmt. Das hier vorherrschende Dauergrünland wird extensiv genutzt und zum Teil durch Pflegeverträge (Schaf- und Pferdehaltung) bewirtschaftet.

3.2.2. Kippenflächen

Die nordöstlich der B 95 angrenzenden Gemarkungsflächen setzen sich aus Kippkohlelehmen und Kippkohlesanden zusammen. Diese Flächen sind seit 1989 aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen worden. Im Laufe der letzten Jahre hat sich eine zusammenhängende permanente Flachwasserzone gebildet, die noch immer Veränderungen ihrer Ausbreitung unterliegt. Dieses Gebiet hat sich zu einem der wertvollsten Biotope in der Bergbaufolgelandschaft im gesamten Südraum von Leipzig entwickelt und wurde per Verordnung als Naturschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhma“ im Januar 1997 unter Schutz gestellt.

Die Planungsflächen südlich des Pleißekanals werden bestimmt durch Kipplehme und Kipplehmsande. Diese Flächen werden vorwiegend zum Futteranbau genutzt. Durch Anlage von Wegen, begleitenden Alleen und gliedernden Hecken wurde die einst eintönig wirkende Agrarlandschaft bereits in den letzten Jahren teilweise belebt und vor Bodenabtrag und Winderosion geschützt. Die Anreicherung soll in Zukunft fortgesetzt werden. Langfristig und nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung könnten diese Flächen der Waldmehrung zugänglich gemacht werden.

3.2.3. Altlast- und Altlastverdachtsflächen

Als Altlastflächen gelten sogenannte Altablagerungen sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen der gewerblichen Wirtschaft oder öffentlichen Einrichtungen, von denen durch die Verunreinigung des Erdreiches eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Die Altlasten aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) werden im Planteil dargestellt. Diese sind im Besonderen zu berücksichtigen, da sie bekannte oder vermutete Gefährdungen für Nutzungen aufzeigen. Hervorzuheben ist in Böhlen die Altlast des ökologischen Großprojektes. Diese ist die größte in Sachsen bekannte Altlast und nimmt große Flächen des Stadtgebietes ein. Diese stammt aus dem Betrieb der karbo- und petrochemischen Industrie seit 1920, wurde insbesondere aber auch in Folge der Bombardierung des Werkes im Zweiten Weltkrieg freigesetzt. Das Ausmaß der Belastungen einerseits und die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen bei laufender Produktion andererseits machen deutlich, dass es sich hier um einen sehr komplexen, schwierigen und umfangreichen Altlastenfall handelt.⁸

Im Folgenden werden alle Altlasten und -verdachtsflächen⁹ im Stadtgebiet aufgeführt.

Altlastenkennziffer	Bezeichnung	Hochwert	Rechtswert
79100025	IAA Ostausfahrt	316829	5676172
79100029	ALB 0-2, Klärteiche A, B, BC / DBO 708 - 10	317247	5674153
<i>Teilfläche</i>	Auflandebecken 0 Gaulis / DBO 708	317703	5673299
<i>Teilfläche</i>	Auflandebecken 1 Gaulis / DBO 709	317587	5673639
<i>Teilfläche</i>	Auflandebecken 2 Gaulis / DBO 710	317359	5673954
<i>Teilfläche</i>	Klärteich BC Bereich Auflandeb. Böhl. DBO 731	317553	5673045
<i>Teilfläche</i>	Klärteiche B Gaulis	318472	5673503
<i>Teilfläche</i>	Klärteiche BC Gaulis	317553	5673045
79100030	Deponie Böhlen / DBO 532	317845	5676531
79100031	AA Gaulis/Ortseingang	318027	5674622
79100032	Altablagerung Gaulis	318468	5673663
79100400	AA "Altkippengebiet"	317023	5678466
79100583	Dep. Großd./ Pleißebr. zw. B2/B95 / DLL 501	317684	5679690
79200027	GST-Gelände/Flugplatz	315812	5676902
79200033	Altankstelle Röthaer Str. 36	317918	5675106

⁸ www.sachsen.de/medien, Zugriff: 01.07.2016, 9.30 Uhr.

⁹ gem. Auskunft des Sachgebietes Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht, 20.07.2016.

79200034	Altankstelle Röthaer Str. 1	317506	5675594
79200036	Kfz-Pflegedienst	317306	5675582
79200037	Kfz-Werkstatt Männig	317325	5676052
79200039	Altankstelle Röthaer Str. 13	317573	5675435
79200040	Schrottplatz Böhlen	317810	5674931
79200041	Kfz-Instandsetzung Böhlen	317663	5675276
79200043	MINOL-Tankstelle Böhlen	317971	5675093
79200044	Schrottplatz	316889	5674698
79200045	KFZ-Stützpunkt Gaulis	317926	5674287
79200641	Schrottplatz Fa. Kröger	317092	5679664
79200642	Gleichrichterstation MIBRAG	317288	5678396
79200644	ehem. Kesselwagenwäsche/Bhf. Gaschwitz	317137	5679782
79200657	ehem. Dieseltankstelle Großdeuben	317302	5678242
79200975	Stahl- und Behälterbau	317450	5678878
79200979	Schmiede mit Tankstelle	317504	5679440
79200984	Gärtnerei Großdeuben	317220	5678878
79201116	MIBRAG Werkstätten	316985	5675565
79201117	Großsilo Böhlen	316263	5678477
79201118	MIBRAG Holzplatz	315184	5677050
29100606	ÖGP TF 1 Gleiskippe	314894	5675821
29100607	ÖGP TF 2 Kippe	315113	5675792
29100608	ÖGP TF 3 Neue Aschekippe	315718	5675917
29100609	ÖGP TF 4 Sonderabfalldep.	315656	5675619
29100610	ÖGP TF 5 Offene Deponie	315864	5675811
29100611	ÖGP TF 7 Phenolbecken	315827	5674912
29100612	ÖGP TF 23 Schuttkippe (DERAG)	316801	5674872
29100613	ÖGP TF 25 Auflandebecken 3	317301	5674251
29100614	ÖGP TF 29 Alte auflandebecken	318210	5673213
29201296	ÖGP TF 6 Pulgarfeld	315257	5674435
29201297	ÖGP TF 8 Zwischenfläche	315861	5674510
29201298	ÖGP TF 9 Westgelände	315736	5673895
29201299	ÖGP TF 10 Westgelände Nord	315849	5674210
29201300	ÖGP TF 11 Abwasseranlage West	315992	5674054
29201301	ÖGP TF 12 Rundteil	316446	5674136
29201302	ÖGP TF 13 Altes Kraftwerk	316420	5673487
29201303	ÖGP TF 14 Altes Gaswerk	316112	5673299
29201304	ÖGP TF 15 Rückst.-verbrenn.-anlage	316177	5673672
29201305	ÖGP TF 16 Tanklager, IZ-Technikum	316104	5673725
29201306	ÖGP TF 17 O2-verdichtungsanl	315964	5673355
29201307	ÖGP TF 18 Stadtgasmischanlage	315950	5673256
29201308	ÖGP TF 19 Altwerk	316799	5673721
29201309	ÖGP TF 20 Hauptwerkstatt	316819	5674086

29201310	ÖGP TF 21 Lehrwerkstatt	316806	5674371
29201311	ÖGP TF 22 Schrottplatz	316891	5674618
29201312	ÖGP TF 24 Eingang Poliklinik	316974	5675416
29201313	ÖGP TF 26 Abwasseranlage Ost	317169	5673456
29201314	ÖGP TF 27 Gleisharfe	316985	5673864
29201315	ÖGP TF 28 Tanklager Kamerun	317302	5673050
29201316	ÖGP TF 30 Abwasseranl. Lippendorf	316841	5672769

3.2.4. Kampfmittel

Im Zuge von Zuständigkeitsänderungen erfolgt seit dem 01.07.2015 die Bearbeitung von Anfragen bezüglich der Gefahreneinschätzung zu Kampfmitteln durch die Städte und Gemeinden. Da das Kraftwerk im zweiten Weltkrieg Ziel von intensiven Bombardierungen gewesen war, sind im weiträumigen Bereich belastete Flächen nicht auszuschließen.

Im Konkreten können unterschiedliche Flächen unterschieden werden:

- stark bombardierte Flächen: ca. 600m-Radius um S-Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke'
- gering bis mäßig bombardierte Flächen: im weiteren Umfeld um die S-Bahnhaltestelle 'Böhlen-Werke' ca. 1,2 km Richtung Nord und bis 2,0 km Richtung Süd sowie Bombardierungsfeld mit 900 m Radius westlich des Kahnsdorfer Sees
- bombardierte, aber bereits beräumte Flächen: großräumig östlich und westlich der Bahnlinie im Bereich der Gewerbe-/Industriefläche Böhlen-Lippendorf sowie um Gaulis
- abgesuchte und beräumte Flächen durch Bauantrag: Uferbereiche um den Stausee Rötha
- bombardierte und nicht beräumte Flächen: Teilbereich der Kippenflächen südwestlich von Gaulis sowie Auwaldbereich der Pleiße nordwestlich des Stausees Rötha an der Gemeindegrenze außerhalb des Geltungsbereiches
- zu entsorgende Militärobjekte: Suchscheinwerfer (SU) in Verlängerung der Zwenkauer Straße Kreuzung Straße des Friedens in Großdeuben

Weiterhin sind folgende Trichter von Flak-Stellungen bekannt:

- Sicher: insg. 20 Stellungen in Ost-West Radius in Höhe des Flugplatzes sowie auf der Feldflur östlich des Rückhaltebeckens Stöhna, jeweils zwei weitere Stellungen südöstlich von Gaulis und am Pleißeverlauf im südwestlichen Gemeindegebiet
- LfG-St-MI: 3 Stellungen ca. 400m nördlich bzw. südöstlich der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke'
- FIS: 3 Stellungen ca. 800m nördlich der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke'
- FIL: eine Stellung ca. 300m südwestlich von Gaulis sowie eine weitere im südwestlichen Gemeindegebiet

Dementsprechend sollte sich bei sämtlichen Baumaßnahmen im Untergrund über die Situation im Einzelfall informiert werden. Unerlässlich ist dies in den oben beschriebenen Bereichen.

3.2.5. unterirdische Hohlräume

Gemäß §8 SächsHoI VO sind aufgrund des Bergbaus verschiedene Flächen bekannt:

- entlang und westlich der Bahnlinie von Gaschwitz bis zum Industriegebiet Böhlen-Lippendorf in einem ca. 100-200m breiten Streifen in Höhe der Bahnhaltestelle 'Böhlen Werke' abknickend bis zum Restloch 13,
- in einem ca. 200m breiten Bereich entlang des Pleißekanals von Neukieritzsch bis zum Stausee Rötha,
- sowie gesamtes Gemeindegebiet östlich von Großdeuben bis zur nördlichen Ortslage Böhlen.

In diesen Bereichen sind im Besonderen Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Bau- und Entwicklungsmaßnahmen zu prüfen.

3.3. Hydrologie

Umfassende Angaben zur hydrologischen Situation macht das HGM2006. Dieses wurde bereits unter Kapitel 2.9 erläutert, auf dieses hier verwiesen sein soll. Weitere Sachverhalte sollen im Folgenden ausgeführt werden.

3.3.1. Grundwasser

Hydrographisch gehört das Planungsgebiet zum Einzugsgebiet der Pleiße mit ihren Nebenflüssen.

Der Grundwasserhaushalt im Südraum Leipzig wurde bergbaubedingt stark beeinträchtigt. Dies geschah durch Grundwasserabsenkung um die Tagebaue, Veränderungen der Vorflut, Umverlegung, Kanalisation und Abdichtung von Fließgewässern, wobei die Zerstörung bzw. Schaffung wassersperrender oder wasserleitender Schichten zur Beeinträchtigung beitrug. Nach Beendigung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung stellt sich ein quasi natürlicher Grundwasserstand ein, der in einigen Bereichen dem ehemaligen Grundwasserstand nahe kommt oder auch von diesem erheblich abweichen kann.

Das Gebiet wurde ursprünglich durch den natürlichen Flussverlauf der Pleiße geprägt. Nach sich einstellenden stationären Grundwasserständen ist in Teilen des Plangebietes mit flurnahen (durch den Bergbau unbeeinflussten) Grundwasserständen zu rechnen.

Die Auswirkungen sind durch die Pleiße, die eine Begrenzung des Wiederanstiegsbereiches des Tagebaubereiches Espenhain darstellt, jedoch als geringfügig eingeschätzt. Siedlungsflächen mit niedrigen Grundwasserabständen sind lediglich in äußerster Randlage westlich der Pleiße in Großdeuben sowie in Gaulis zu erwarten.

Kritisch zu betrachten sind die Einflüsse des ansteigenden Grundwassers in unmittelbarem Einwirkungsbereich von Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, wie z. B. den Auflandebecken westlich der Ortslage Gaulis (Bestandteil des ehemaligen Planungsgebietes Zweckverband). Hier besteht Sanierungsbedarf (detaillierte Aussagen zum Grund- und Oberflächenwasser enthalten die Abschlussbetriebspläne bzw. Sanierungsrahmenpläne).

Das im „Kippenareal“ entstandene „Stöhnaer Becken“ wurde als Hochwasserstauraum konzipiert und soll Hochwässer der Pleiße aufnehmen. Es kann bei Hochwasser bis auf eine maximale Einstauhöhe von 124,6 m ü NN steigen und stellt die letzte Rückhaltemöglichkeit vor der Stadt Leipzig dar.

3.3.2. Fließgewässer

Die Pleiße, deren Auen noch heute das landschaftliche Erscheinungsbild auf Teilen der Gemarkung Böhlen und Rötha bestimmen, wurde durch den Braunkohlenbergbau des Tagebaues Espenhain im Norden und den Tagebau Witznitz im Süden in ein künstliches Flussbett verlegt. Lediglich ein Teil des Grenzverlaufes der Pleiße zwischen Böhlen und Rötha ist als natürliche Aue mit noch intakten Resten des typischen Auwaldes erhalten.

Im Regionalplan wird die Pleiße als extrem beeinträchtigter Flussabschnitt mit Sanierungsbedarf ausgewiesen.

Diese noch historische Auenlandschaft soll sowohl südlich wie auch nördlich erhalten, saniert und in kleineren Abschnitten renaturiert werden. Für die beabsichtigten Maßnahmen sind Verfahren nach § 31 WHG erforderlich.

Für die Pleiße, das Rückhaltebecken Stöhna, dem Mühlgraben und dem Stausee Rötha als Gewässer I. Ordnung obliegt die Unterhaltungspflicht dem Freistaat Sachsen.

Mit der Flutung und der Rekultivierung der Tagebaurestlöcher in der Region um Leipzig steigt die Bedeutung der Gewässerlandschaften für den Tourismus stetig.

Um die Herstellung eines durchgängigen Gewässerverbundes zur wassertouristischen Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich eine Vielzahl von Querbauwerken entlang der Pleiße, z.B. Wehr Großdeuben km 10 + 734, Wehr Böhlen (ehem. Neumühlenwehr) km 14 + 925, Wehr Gaulis km 16 + 670, zu überwinden.

3.3.3. Trinkwasserschutzgebiete

Es befinden sich keine eingetragenen Trinkwasserschutzgebiete im Stadtgebiet. Die Nutzung von Grundwasser zur Trinkwasserversorgung ist immer im Sachzusammenhang mit den Altlasten einzelfallbezogen zu prüfen.

3.3.4. Stillgewässer

Kahnsdorfer See

Das angestrebte Sanierungsziel für die Tagebaurestlöcher des Tagebaus Witznitz ist die Entwicklung eines wirksamen und nachhaltigen Natur- und Artenschutzes im Kahnsdorfer See mit seinen unmittelbar angrenzenden Flächen und einer gleichrangigen Erholungsnutzung auf dem künftigen Hainer See. Außerdem ist es notwendig, dieses gesamte Gebiet über ein gut ausgestattetes Wegenetz zu erschließen.

Die Nordböschung des Hainer Sees ist Vorranggebiet für die Erholungsnutzung und wurde bereits in den letzten Jahren 2015/'16 strandbegleitend gemäß dem Bebauungsplan 'Ferienhain Nordufer Hainer See' bebaut.

Die Flutung des Hainer Sees erfolgte neben dem natürlichen Grundwasseranstieg durch das Einleiten von Sumpfungswässern aus dem Tagebau Vereinigtes Schleenhain und

wurde 2006 abgeschlossen. Durch ständige Kontrollen der Wasserqualität ist das Sanierungsziel Badewasser zu gewährleisten.

Der Kahnsdorfer See wurde von 1999 bis 2006 aus dem Tagebaubereich Vereinigtes Schleenhain fremdgeflutet. Er ist zu einem „Landschaftssee“ zu entwickeln, in dem Natur und Landschaft vorrangige „Nutzungen“ sind. Langfristig kann der Kahnsdorfer See mit seinen Uferbereichen, hier besonders der westliche Bereich, zu einem Naturschutzgebiet entwickelt werden.

Zwenkauer See

Der Restsee Zwenkau soll zu einem Standgewässer mit Funktionen für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie, jeweils in Teilbereichen für Sport, Freizeit- und Erholungsnutzung mit touristischer Bedeutung und für Natur und Landschaft entwickelt werden.

Seine Flutung sollte von 2006 bis 2013 unter Verwendung von Sumpfungswasser aus dem Tagebau Profen erfolgen. Dies begann jedoch erst ein Jahr später und dauert an. Mit der Fertigstellung des Harth-Kanals soll der bisherige Wasserspiegel von 112,5 m NN um einen weiteren angehoben und die Flutung beendet werden. Danach besitzt der Zwenkauer See noch immer ein Hochwasserrückhaltevolumen von 18,5 Mio. m³ durch die Anstaumöglichkeit um weitere 2,1m.

Stausee Rötha

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich der Stausee Rötha mit einer Wasserfläche von ca. 70 ha.

Dieser Stausee ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Pleißestausee Rötha. Er dient als Rast- und Brutplatz für durchziehende Wasservögel. Der Stausee mit seiner umgebenden Landschaft dient der Naherholung genauso wie sportlichen Zwecken (Kanusport).

Restloch 13

Das sogenannte „Restloch 13“ liegt im Planungsgebiet des ehemaligen Zweckverbandes „Planung und Erschließung Industriegebiet Böhlen-Lippendorf“. Die Böschungen wurden 2005 standsicher hergerichtet und seine Flutung ist zu weiten Teilen durchgeführt.

3.4. Klima

Böhlen liegt im Bereich des subkontinentalen Binnentiefenlandklimas des Leipziger Landes mit langjährigem Temperaturmittel zwischen 8,6-9,5 °C.

Das durchschnittliche Jahresmittel der Niederschlagsmengen liegt bei ca. 570 mm. Insgesamt dominieren Winde aus westlichen Richtungen, wobei im Winterhalbjahr südwestliche Winde vorherrschen.

Durch die sehr intensive Prüfung der zu erwartenden klimatischen Entwicklung im LEP können diesbezüglich ebenfalls wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Demnach (Karte 0.0.1 - Projektion Lufttemperatur und Klimatische Wasserbilanz) ist mit einem Anstieg des durchschnittlichen Jahresmittel der Lufttemperatur auf 13°C im Bereich des Stadtgebietes Böhlen bis 2100 zu rechnen. Im gleichen Zeitraum ist eine veränderte Wasserbilanz der Jahressumme im Vergleich zu 1961 bis 1990 mit einem Überschuss

von 0-200mm auf ein Defizit von 100-200mm anzunehmen. Dies resultiere vor allem aus wesentlich sinkenden Sommerniederschlägen.

3.5. Natur und Landschaft

Stetig voranschreitende Veränderungen der Umwelt sind vor allem durch die Rekultivierungsmaßnahmen und die Entwicklung des 'Leipziger Neuseenlandes' zu beobachten. Im Allgemeinen wurden den vergangenen Jahren bereits viele Maßnahmen umgesetzt - es ist jedoch weiterhin eine dynamische Entwicklung absehbar.

3.5.1. Grünflächen

Stadtteil Böhlen

Der als beträchtlich einzuschätzende '(halb-)öffentliche' Grünbestand vor allem im Norden und Süden der Ortslage zwischen den Mehrfamilienhäusern ist in seinem Bestand und Funktion zu erhalten und in weitere Entwicklungen zu integrieren. Auch der Baumbestand in unmittelbarer Nähe zum Freibad ist aufgrund seiner Bedeutung für die Erholung zu erhalten. Mehrere Spielplätze bieten zudem Kindern Freizeitbeschäftigung.

Der Park als Bestandteil des Denkmalensembles Kulturpalast wurde gärtnerisch nach dem Geschmack der 50iger Jahre angelegt. Um ihn von seinem eher friedhofähnlichen Erscheinungsbild (Rondell mit Trauerweiden) zu befreien, machen sich in Schritten zu planende Umgestaltungsarbeiten erforderlich. Dabei sollten Sichtachsen erhalten werden und eine Verbindung zu den anderen Frei- und Sportanlagen in der Stadtmitte verbessert werden. Seine herausragende Bedeutung als Bestandteil der Identifikation wurde auch im Rahmen des InSEK hervorgehoben.

Stadtteil Großdeuben

Wesentlich geringer ist der Grünanteil im Stadtteil Großdeuben einzuschätzen, der jedoch durch private Gärten geprägt wird.

Herausstechend ist der 'Volkspark' als Bestandteil des Denkmalschutzensembles Herrenhaus - Torhaus - Park. Er stellt in seiner floristischen Zusammensetzung ein unbedingt zu erhaltendes Kleinod für Großdeuben dar. Jahrhundert alte Linden und Rotbuchen bestimmen noch heute das Erscheinungsbild des im englischen Stil angelegten Parks. Dieser ist vor allem zu erhalten und zu pflegen. Der angeschlossene Spielplatz bietet Kindern im Stadtteil weitere Möglichkeiten zu Betätigung.

Stadtteil Gaulis

Diese kleinere Ortschaft ist geprägt durch private Wohnhäuser und Gärten. Zudem befindet sich in Gaulis ein kleinerer Spielplatz.

3.5.2. Kleingartenanlagen

Die Stadt Böhlen wird mit Kleingartenanlagen im wahrsten Sinne eingegrünt. Der hohe Anteil an Geschosswohnungen (ehemalige Werksiedlungen) begründet den Wunsch nach Betätigung im Freien und eine hohe Anzahl an Anlagen. Diese sind als "Dauerkleingärten" im Bestand geschützt und ihre Nutzung ist wesentlicher Bestandteil im individuellen und sozialen Freizeit- und Erholungsverhalten der Bevölkerung von Böhlen. Ein besonderes Augenmerk wirft die 1. Änderung des FNP auf diese Flächen. Allgemein

kann in vielen Kommunen ein Rückgang verzeichnet werden, was eine Prüfung von Baupotentialen im angeschlossenen Innenbereich sinnvoll erscheinen lässt.

Nach Begehung der Gartenanlagen kann jedoch konstatiert werden, dass solche Potentiale in den beiden großen Ortsteilen nicht vorhanden sind. In vielen Fällen kann von einer vollständigen Auslastung (auch wenn durch Fluktuation einzelne im Übergang sind) gesprochen werden. Bei den vier Anlagen, die derzeit - wenn auch teilweise geringe - Flächenpotentiale besitzen, ist eine bauliche Verdichtung aufgrund von starken Lärmvorbelastungen oder der schlechten Erreichbarkeit nicht möglich.

Folgende Aufführung der Inaugenscheinnahme der Kleingärten wurde am 28.06.2016 dokumentiert:

Kleingartenanlage	Fläche	augenscheinlich		Anbindung an die Ortslage	Potential vorhanden
		ungenutzt	ungepflegt		
Gartenverein 'Sonnenstein' Großdeuben	2,3 ha	keine	keine	über die Hauptstr. möglich	nein, da intensiv genutzt
Kleingartensparte 'Zur Erholung' Großdeuben	0,7 ha	2 Parz.	keine	'hinter' EFH-Neubebauung aber ohne direkte Anbindemöglichkeit an Orchideenweg	nein, da geringe Fläche und schlecht angebunden
Kleingärten an der Bahn hinter der Str.d.Friedens Großdeuben	ca. 1,0 ha	einige	viele	sehr schwierig, da überwiegend 5-10m breiter Streifen ohne Straßenanbindung	nein, da schlecht angebunden (allenfalls zur Zuschlagung zu Gartenflächen an Str.d.Friedens)
Kleingartenverein 'Freiland' Böhlen	4,6 ha	3-4 Parz	1-2 Parz.	direkt an nördl. Ortslage an B95 Zufahrt/Bahnanlage	nein da intensiv genutzt
Kleingärten westlich der Bahn Böhlen	4,2 ha			zwischen Bahn und B95 Zufahrt	nein, da Lageungunst durch sehr hohe Lärmbeeinträchtigung
Sparte der Kleingärtner 'Am Streitteich' Böhlen	6,2 ha	4-5 Parz.	1-2 Parz.	gut am östl. Ortsrand	nein, da intensiv genutzt
Kleingartenverein 'Eintracht' Böhlen	2,2 ha	keine	keine	gut am Pulgarer Weg	nein, da intensiv genutzt
Kleingartensparte 'Sonnenland' Böhlen	1,2 ha	5 Parz.	3 Parz.	direkt an Verschiebeanlage der Bahn	nein, Lageungunst durch sehr hohe Lärmbeeinträchtigung

3.5.3. Schutzgebiete

Die Schutzgebiete im Bestand werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die rechtskräftige Ausweisung obliegt der Fachbehörde.

Landschaftsschutzgebiet

Im Südosten des Stadtgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Pleißestausee Rötha' an die Flächen der Stadt. Diesem alten Landschaftsschutzgebiet, welches im Laufe der Jahrzehnte durch Braunkohlenabbau und andere Einflüsse mehrere Einschränkungen erfuhr, sollte durch eindeutige Definition in Größe und Schutzfunktion/Schutzcharakter eine Zukunft gegeben werden.

(festgesetzt durch Beschluss 68-17/59 des Rat des Bezirkes Leipzig vom 08.06.1959 und Beschluss 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984)

Durch Wiederaufbau einer Kulturlandschaft ist dieses Schutzgebiet bis zum Kahnsdorfer See, dem geplanten Naturschutzgebiet und nördlich ins Naturschutzgebiet „Rückhaltebecken Stöhna“ weiterzuentwickeln (durchgehender Grünbereich).

Naturschutzgebiet

Ein Schutzgebiet im Sinne von § 23 BNatSchG ist das unter Naturschutz gestellte „Rückhaltebecken Stöhna“ im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Es umfasst im wesentlichen das Hochwasserrückhaltebecken der Pleiße als wasserwirtschaftliche Anlage südlich von Leipzig auf einer Kippenfläche des ehemaligen Braunkohletagebaus Espenhain mit einem durch Bergsenkung entstandenen abflusslosen Gewässer sowie die umgebenen waldbestandenen Böschungsbereiche. Das Rückhaltebecken Stöhna dient vorrangig dem Hochwasserschutz, alle anderen Nutzungsarten haben sich diesem unter zu ordnen. Die Ausweisung des Rückhaltebeckens Stöhna als Naturschutzgebiet dient der Erhaltung des wertvollen Rast-, Brut- und Nahrungsgebietes für Sumpf- und Wasservogel einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften (festgesetzt mit Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 03.12.1999, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt vom 06.01.2000, S. 14). Die permanente Flachwasserzone entwickelte sich trotz schwankender Wasserstände zu einem wichtigen Rast- und Brutplatz von zum Teil seltener Wasser- und Watvögel. Dieses Gebiet, auf dem sich seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichte (geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG) und Grünlandbestände entwickelt haben, wurde zum Naturschutzgebiet erklärt. Trotz Schutzstatus sollte dieses Gebiet behutsam erschlossen werden (Beobachtungsstellen am oberen Rundweg, der als sogenannter „Fußpfad“ zum größten Teil bereits vorhanden ist).

Planung

Der Kahnsdorfer See soll zu einem Naturschutzgebiet einschließlich seiner Ufer und näheren Umgebung entwickelt werden. Hier sind kleinteilig Flächen vorhanden, die - unter so genannten „Prozessschutz“ gestellt - langfristige Beobachtungsergebnisse der ungestörten Wiederbesiedlung von Kippenflächen unterschiedlicher Ausprägung liefern können.

SPA-Vogelschutzgebiet

Das Speicherbecken Stöhna ist als europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes und umfasst das Rückhaltebecken sowie das südöstlich anschließende Offenland.

Für diesen Gewässer-Feuchtgebietskomplex sind Röhricht, Flachwasserzonen, Inseln, Schlammflächen, Weidicht, Grünland sowie angrenzende Ruderalfluren, Gehölze, Feldgebiete und Laubwaldbestände charakteristisch. Es ist ein bedeutendes Brut-, Rast-, Durchzugs- und Nahrungsgebiet für Wasservogelarten mit beachtlichen Rastbeständen an nordischen Gänsen, Enten, Watvögeln, Möwen sowie ein Brutgebiet für den Singschwan und Arten trockenen Offenlandes, strukturreicher Feldfluren sowie Laubwälder.

Neben den allgemeinen Zielstellungen der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) zum differenzierten Schutz sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind, gelten für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 'Rückhaltebecken Stöhna' folgende vorrangige Erhaltungsziele:

1. Erhaltung der Funktion des Gebietes als eines der bedeutendsten Nahrungs-, Rast- und Durchzugsgebiete für gewässergebundene Vogelarten [...] sowie für Greif-, Hühner-, Racken-, Specht- und Sperlingsvögel sowie für alle anderen regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, insbesondere auch für die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannten Arten.
2. Erhaltung der Funktion des Gebietes als eines der bedeutendsten Brutgebiete des Singschwanes und eines der wichtigen Vorkommensgebiete der Rohrdommel in Sachsen sowie als wichtiges vogelkundliches Mannigfaltigkeits- und Dichtezentrum.
3. Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen der im Gebiet brütenden Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie einschließlich ihrer Lebensräume, das betrifft insbesondere Rohrdommel, Singschwan, Rotmilan, Schwarzmilan, Rohrweihe, Tüpfelralle, Grauspecht, Heidelerche, Brachpieper, Neuntöter, Sperbergrasmücke und Blaukehlchen sowie Ansiedlungen von Wachtelkönig u.a.
4. Erhaltung und Entwicklung der Brutvorkommen weiterer Vogelarten (vor allem Zugvogelarten) einschließlich ihrer Lebensräume, insbesondere gefährdeter und für das Gebiet charakteristischer Arten, u.a. Zwergtaucher, Krickente, Knäkente, Löffelente, Wasserralle, Teichralle, Kiebitz, Flussregenpfeifer, Schafstelze, Schilfrohrsänger, Drosselrohrsänger, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Steinschmätzer, Bartmeise, Grauammer sowie Ansiedlung von Rothalstaucher, Schwarzhalstaucher, Großer Brachvogel, Lachmöwe, Wendehals u.a.

Notwendig für die Erhaltung der Vogelarten sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die im Gebiet charakteristischen Biotoptypen mit den für die betroffenen Arten bedeutsamen Habitaten, vor allem

- Speicher Stöhna mit offenen Wasserflächen und naturnahen Feuchtgebietskomplexen mit Röhrriechen, Flachwasserzonen, Inseln und Schlammflächen einschließlich

- Weidengebüschen und Grünlandbeständen
- Ruderalfluren, Gehölzaufwuchs und Laubholzbeständen mit naturnaher Entwicklung

- Wald-Offenlandbereiche in der Umgebung, vor allem

- differenziert genutzte Feldgebiete mit Gehölzstrukturen, Hecken und Saumbereichen
- Fließgewässer mit angrenzenden Uferbereichen
- Strukturreiche Laubwaldbestände im Südosten des Gebietes.

Diese Erhaltungsziele sind zu untersetzen durch Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den Artikeln 3 und 4 der Richtlinie 79/409/EWG bzw. dem Artikel 6 (1) der Richtlinie 92/43/EWG.

Eine teilweise Gefährdung bzw. Verletzlichkeit des Schutzgebietes besteht durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet sowie durch nahe liegende Verkehrswege und Deponieflächen. Die Zufahrt zum Deponiegelände befindet sich an der nördlichen Gebietsgrenze.

Naturdenkmal

Der verkieselte Baumstamm einer Zeder ist als Naturdenkmal ausgewiesen (Standort Grünfläche – Nähe Bahnhof).

Geschützter Landschaftsbestandteil

Geschützte Landschaftsbestandteile können nach § 19 SächsNatSchG per Satzung unter Schutz gestellt werden.

Planung

Folgende Flächen sollen diesen Status erhalten:

- Flächen südlich des Stadions als potentielle Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zwischen Pleißerbrücke bis hin zum Freibad als noch erhaltene kleinteilige Auwaldreste (bzw. Entwicklung einer Naturwaldzelle)

Baumschutzsatzung

Für das Stadtgebiet liegt eine Baumschutzsatzung vor, die alle Bäume, Gehölze und Hecken einschließlich ihres Wurzelbereiches umfasst.

gesetzlich geschützte Biotope

Unter gesetzlich geschützten Biotopen versteht man im Sinne von §30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben. Diese sind aufgrund ihrer Existenz auch ohne Eintragung in Kataster o.ä. vor Veränderungen geschützt. Gemäß §21 (7) führen Naturschutzbehörden Verzeichnisse der ihnen bekannten besonders geschützten Biotope.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sind nach gemeinsamer Überprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde die besonders geschützten Biotope nachrichtlich übernommen.

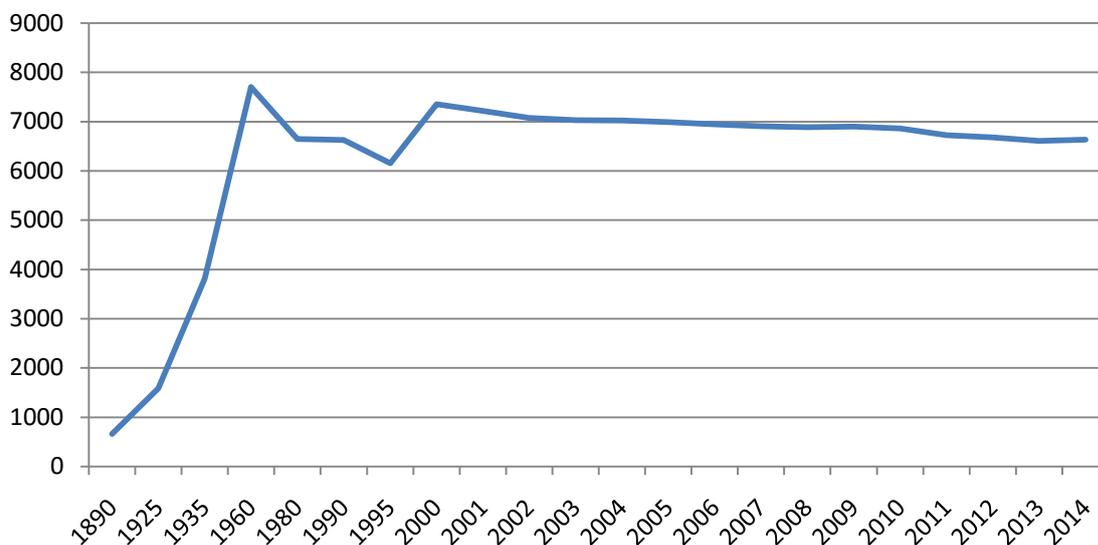
4. Bevölkerung

Grundsätzlich wurde sich an der Bevölkerungsbeschreibung aus dem FNP 2006 orientiert und mit den Erkenntnissen aus dem Demografiemonitor mit Gebietsstand vom 01.01.2015 aktualisiert. Die Quellen beruhen auf Basis der angegebenen Daten der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus vom 09.05.2011.¹⁰

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Böhlen macht in der nachfolgenden Tabelle und Diagramm deutlich, dass vor allem in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein starker Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war (siehe auch Abschnitt Siedlungsentwicklung).

¹⁰ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Gemeindeblatt - Zensus 2011 Bevölkerung am 9. Mai 2011 nach demografischen Grundmerkmalen, Böhlen, Stadt.

Bevölkerungsentwicklung Böhlen



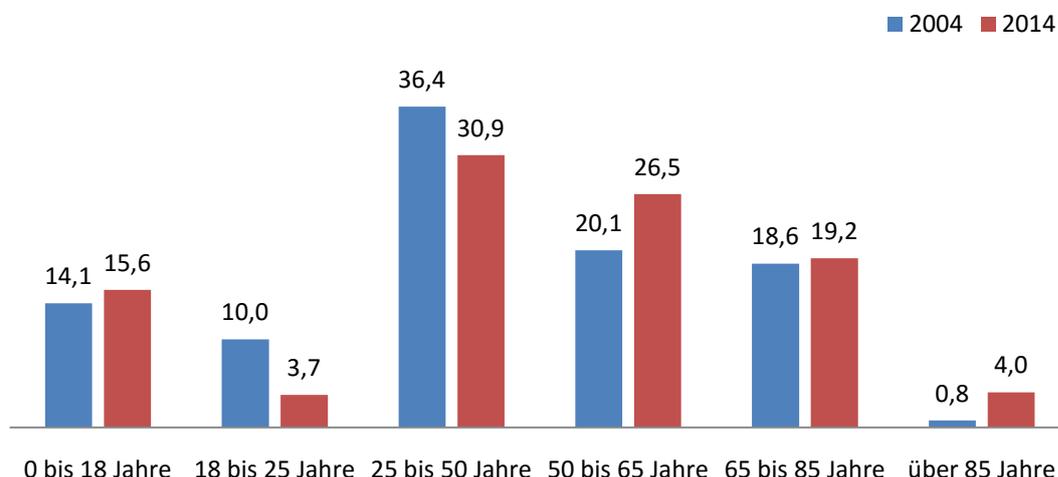
Mit der Erschließung des Tagebaus Böhlen und der Errichtung kohleveredelnder Betriebe auf dem Gemarkungsgebiet Böhlen wuchs die Bevölkerung sprunghaft an. Arbeiter aus ganz Deutschland siedelten in Böhlen, um beim Bau dieser für die damalige Zeit modernsten Anlagen Arbeit zu finden. Das kleine Dorf wandelte sich in kürzester Zeit in einen Wohnstandort, der mit seinen großzügigen Wohnquartieren, modern ausgestattet und mit viel Grün umgeben für die Zeit der 30iger und 40iger Jahre des vorigen Jahrhunderts hohen Wohnkomfort bot. Um das Jahr 1960 war dann das Bevölkerungsmaximum von fast 7.700 Einwohnern erreicht. Seitdem sank die Einwohnerzahl stetig. Mit der Einstellung der im hohem Grade umweltbelastenden karbochemischen Industrie, der Stilllegung der die Stadt Böhlen umgebenden Tagebaue und der Schließung weiterer Industriebetriebe in den Jahren 1990-2000 ging die Anzahl der Beschäftigten drastisch zurück. Mit dem Verlust der Beschäftigung haben vor allem jüngere qualifizierte Menschen die Stadt verlassen. Der Sprung um das Jahr 1997 resultiert aus der Eingemeindung von Großdeuben. Mit Etablierung neuer Industriezweige am Standort Böhlen/Lippendorf und der Sanierung bestehender Industrie- und Gewerbeanlagen wird sich das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen weiter stabilisieren bzw. erhöhen. Seit Beginn der 10er Jahre ist ein geringfügiger Anstieg der Bevölkerung in Böhlen zu verzeichnen.

Von diesen Entwicklungen ist folgerichtig auch der Wohnungsbestand geprägt.¹¹ Alte Gebäude von vor 1918 sind kaum noch vorhanden (394). Der größte Teil des Bestandes ist zwischen 1919 bis 1948 (1.308) bzw. zwischen 1949-1990 (1.237) erbaut. Auch der Neubaubestand nach 1991 ist mit insgesamt 416 Wohnungen im Bundesschnitt eher

¹¹ ¹¹ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation; Gemeindeblatt Böhlen; Gebietsstand 01.01.2014.

unterrepräsentiert. Auch daraus lässt sich die starke Prägung durch Mietwohnungen für Arbeiter ablesen.

Bevölkerungsanteile nach Gruppen



Ein weiterer Grund des Bevölkerungsrückganges lag in der anhaltenden niedrigen Geburtenrate. In den letzten 10 Jahren seit der Aufstellung des FNP ist jedoch wieder ein Trend zur Zunahme zu erkennen.

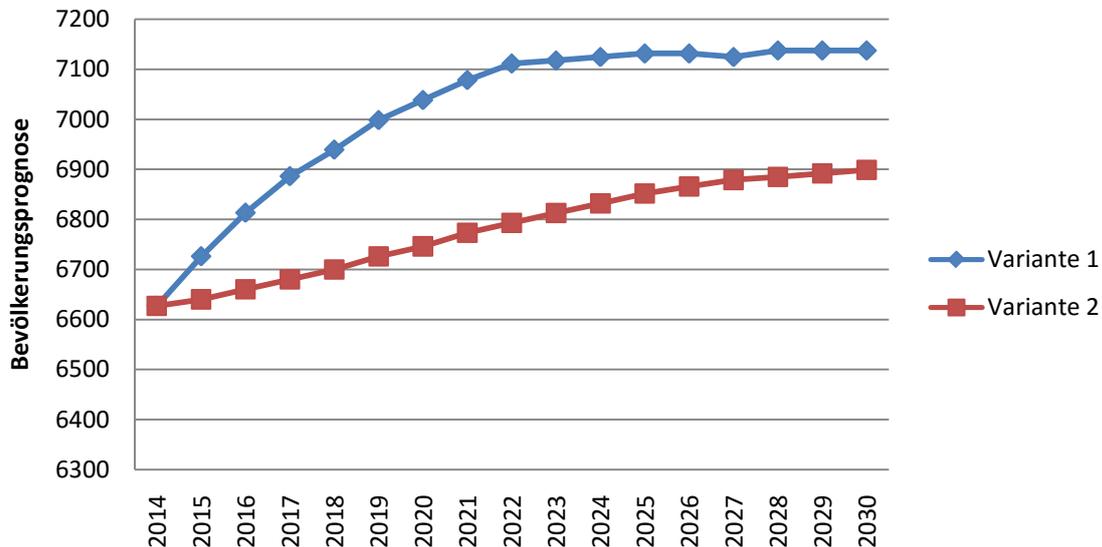
Zur Basis der Ausweisung von Siedlungsflächen wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2015 – 2030“ (Freistaat Sachsen, 2016) in der optimistischeren Variante 1 herangezogen¹². Gegenüber der Einschätzung von 2004 (die noch für den FNP 2006 herangezogen wurde) ist nun nicht mehr von einem drastischen Bevölkerungsrückgang auszugehen. Im Gegenteil: in der optimistischen Variante ist mit einem Anstieg von ca. 400 Einwohnern bis 2030 zu rechnen in der pessimistischen immerhin noch mit einem Anstieg von ca. 200 Einwohnern. Durch die Flüchtlingssituation 2015 könnte der Wohnraumsanspruch über längere Sicht sogar noch weiter wachsen, da diese kurzfristige Situation noch keinen Eingang in die Bevölkerungsvorausberechnung fand.

Bemerkenswert ist in Böhlen die Haushaltssituation nach statistischen Merkmalen. Nach dem Gemeindeblatt 'Haushalte, Familien und deren Wohnsituation' des statistischen Landesamtes bestehen insgesamt 3.355 Haushalte. Davon sind eine beträchtliche Zahl von 1.333 (39,7%) Einpersonenhaushalte. Bei den 2.022 (60,3%) Mehrpersonenhaushalten überwiegen mit 1.276 Stück (38,0%) die Zweipersonenhaushalte. Lediglich die restlichen 746 Haushalte sind mit mehr als 2 Personen zu verzeichnen. Folglich überwiegen bei den Mehrpersonenhaushalten Paare ohne Kinder mit 31,4%. Gerade einmal 612 Haushalte (18,2%) sind Paare mit Kindern bzw. 21 Alleinerziehende (0,6%).

¹² www.statistik.sachsen.de/genonline/online, Zugriff 04.07.2016; 11.00 Uhr.

Ebenfalls soll die Verteilung der Haushalte bezüglich der Nutzung erwähnt werden. Von den oben genannten 3.355 Wohnungen sind lediglich 1.215 (36,2%) Eigentümerwohnungen. Der überwiegende Teil sind Mietwohnungen.

6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose



Mit dem Bevölkerungsrückgang seit den 90er Jahren und den damaligen negativen Entwicklungstrends wurde die Notwendigkeit zum Abbruch von 249 Wohneinheiten (WE) ausgemacht, welcher bis 2010 abgeschlossen wurde. Zu dieser Zeit war es Ziel, dass durch den Abbruch von Wohngebäuden, die leer stehen und nur durch unverhältnismäßig hohe Modernisierungsaufwendungen wieder marktfähig würden, den Wohnungsbestand in Böhlen deutlich zu reduzieren.

Die Steigerung der Wohnflächenversorgung wird auf Grundlage von bundesweiten und Leipziger Untersuchungen zur Wohnflächenentwicklung (beide Forschungsinstitut empirica, Berlin/Bonn, 2000 und 2004)¹³ mit 15% bis 2020 gegenüber 2004 bewertet. Deutlich wird im Stadtentwicklungskonzept jedoch auch, dass die Wohnformen, bei denen ein Überangebot besteht, nicht in vollem Maße die Nachfrage befriedigen kann. So ist mit einer anhaltenden Nachfrage an Einfamilienhäusern und verdichteten, gartenbezogenen Wohnformen zu erwarten bzw. auch merklich zu spüren. Mit der Ausweisung solcher Wohnbauflächen, aber auch der Verbesserung der Infrastruktur und dem Angebot an Freizeit- und Erholungsnutzungen wird versucht, altersbezogene Möglichkeiten zu geben, sich in Böhlen niederzulassen bzw. im Ort zu bleiben. Die Siedlungsentwicklung zielt ausschließlich auf den vorhandenen Eigenbedarf ab.

Der entstehende Bedarf an Wohnbauflächen wird auf Grundlage der vorhandenen Bebauungsdichte bzw. der vorhandenen Wohnbaufläche pro Einwohner prognostiziert. Darin spiegeln sich vor allem der Mehrflächenbedarf durch größere Wohneinheiten (inkl.

¹³ empirica (2000): Rahmenbedingungen für den Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie empirica (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland - Bisherige Trends und Ausblick bis 2030"

dazugehöriger Freianlagen in Wohnbauflächen) und der prognostizierte Bevölkerungsanstieg wider.

Bestand	Haushalts-Größe 1,9	Wohnfläche / EW 37,6	WE - Bestand 3.355
Prognose	Haushalts-Größe 1,7	Wohnfläche / EW 45,9	

Bestand 2014

Einwohner	6.627	EW
Wohnungen	3.355	WE
Wohnfläche	249.175	m ²
Ø Wohnfläche / EW	37,6	m ²
Ø Haushalts-Größe	1,9	EW
Ø Wohnfläche / WE	74,27	m ²
Wohnbaufläche	109,4	ha
Ø Wohnbaufläche / EW	165,1	m ²

Prognose 2030

Einwohner	7.137	EW
Wohnungen	4.198	WE
Wohnfläche	327.588	m ²
Haushaltsgröße	1,7	EW
Wohnfläche / EW	45,9	m ²
resultierende Wohnfläche / WE	78,0	m ²
Wohnbaufläche / EW	173,4	m ²
resultierender Wohnflächenmehrbedarf	13,89	ha
davon durch Einwohnerzuwachs	8,42	ha
davon durch Wohnflächenvergrößerung	5,47	ha

4.1. Bevölkerung und Wohnbauand

Durch den Abbruch von leer stehenden (Mehrfamilien-) Gebäuden im Zuge des Wettbewerbes 'Stadtumbau Ost' konnten bis 2011 erhebliche Flächen innerhalb des Siedlungskörpers freigeräumt werden. Grundsätzlich sollte über eine breite Debatte Konsens darüber erzeugt werden, ob die gewonnenen Flächen auch weiterhin (wie zum Wettbewerb Stadtumbau Ost noch geplant) 'lediglich' zur Wohnumfeldverbesserung beitragen sollen, oder ob diese durch eine behutsame Weiterentwicklung /-verdichtung intensiver genutzt werden können.

Für die 249 angerissenen WE und unter Verwendung den oben angeführten Kennzahlen könnte somit ein Nachverdichtungspotential von 2,4 ha gegengerechnet werden, auch wenn Flächen teilweise mit einer Zweckbindefrist bis 2021 belegt sind. Zusätzliche Schwierigkeit würde zudem die Integrierung von benötigten Siedlungsformen wie Einfamilienhäusern in den Siedlungskörper von überwiegend durch Mehrfamilienhäusern geprägtem Bestand darstellen. Vor allem die Eigentumsverhältnisse und die Planung der städtebaulichen Gestalt bedarf dabei ein sensibles Vorgehen und u.U. langwieriges Verfahren, um durch Kommunikation Zustimmung zu erzielen.

Für die übrigen 11,5 ha Wohnflächenbedarf ist die Stadt bestrebt den überwiegenden Teil innerhalb von bestehenden Wohnbauflächen weiter zu verdichten. So sind höhere Grundrisszahlen und Nachverdichtungen primär zu prüfen. Es wird folglich eingeschätzt, dass Zweidrittel des Wohnflächenbedarfs innerhalb des Siedlungskörpers integriert werden können. Lediglich das übrige Drittel (also 3,8 ha) soll durch Wohnflächenausweisung im Außenbereich kurz- und mittelfristig Bauflächen zur Verfügung stellen.

5. Siedlung

5.1. Bestand

5.1.1. Stadtteil Böhlen

Die Stadt Böhlen verdankt ihre Entstehung der Besiedlung des Pleißegebietes durch die Sorben im Frühmittelalter (fruchtbarer Boden entlang der Auen).

Erstmalig urkundlich erwähnt wird das kleine Dorf Böhlen im Jahre 1353. Es verfügt über einen ritterlichen Herrnsitz und einige wenige kleinbäuerliche Hofstellen. Das zum Gut gehörende Herrenhaus wurde im Jahre 1979 abgerissen. Zu den Resten der dörflichen Bebauung gehört die ca. 1611 errichtete Kirche, die über Jahre mehrfach um- und ausgebaut wurde.

Im Jahre 1794 wird die noch heute erhaltene und genutzte Donati-Orgel eingebaut.

Mit dem Bau des Bahnhofes Böhlen-Rötha im Zuge der Errichtung der Sächsisch-Bayrischen Eisenbahnlinie im Jahre 1842 erhielt Böhlen einen ersten Anschluss an ein überregionales Verkehrsnetz.

1900 wird der „Fortuna-Park“ mit den dazugehörigen Gebäuden gebaut. Vor allem das Palmenhaus war ein architektonisches Schmuckstück im Stil der neoklassizistischen - wilhelminischen Baukultur.

Am 1. April 1921 erfolgte der erste Spatenstich zum Abbau des Böhleener Kohlefeldes, der ab 1924 durch die Aktiengesellschaft Sächsische Werke (ASW) fortgesetzt wurde. Mit dem Aufschluss des Tagebaues Böhlen und dem Bau des Braunkohlenwerkes erfolgte die erste größere Ortserweiterung verbunden mit einem enormen Bevölkerungswachstum.

Eine zweite wesentliche Ortserweiterung durch den Bau neuer Wohnhäuser in den 30iger Jahren wurde durch die Erweiterung der Werksanlagen der Aktiengesellschaft Sächsische Werke (ASW) und dem Bau des Benzinwerkes (BRABAG) notwendig.

Verbunden mit dem Bau dieser Betriebsanlagen war auch die Verbesserung der Infrastruktur mit dem Bau der Post und eines großzügig angelegten Freibades.

Schwere Luftangriffe der Alliierten ab Mai 1944 auf das Werk störten die Produktion empfindlich, die dann im März 1945 zum Erliegen kam. 1946 ging für mehrere Jahre das Werk in das Eigentum einer sowjetischen Aktiengesellschaft (SAG) über.

Nach dem II. Weltkrieg und der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik wurde der begonnene Bau eines riesigen Chemiekomplexes fortgesetzt (Petrolchemisches Kombinat).

Vertieft wurden die Beziehungen zwischen Industrie und der Bevölkerung der Stadt Böhlen mit dem Bau mehrerer sozialer und kultureller Einrichtungen. Neben Schule, Kindergarten und Sporteinrichtungen ist der Kulturpalast die bekannteste Einrichtung der Stadt überhaupt. Der Kulturpalast war der erste, der in der damaligen DDR errichtet wurde.

Erwähnt sei an dieser Stelle auch, dass die Stadt Böhlen eine Stadt des Sportes war und ist. Die großzügig angelegten Anlagen werden noch heute vom Sportverein Chemie Böhlen und anderen Vereinen rege genutzt.

In den Jahren 1953-54 wurde die katholische Christuskirche errichtet.

Das Stadtrecht erhielt Böhlen 1964. Zu dieser Zeit lebten fast 7000 Menschen in Böhlen. Ebenfalls in diesem Jahr erfolgte die Eingemeindung des Ortsteiles Gaulis. Zu Gaulis gehörten bis zu ihrer Devastierung 1964 die Orte Trachenau und Treppendorf.

Vor allem in den 70iger Jahren wurde wieder ein intensiver Wohnungsbau betrieben, die Stadt vergrößerte sich in Richtung Norden. Der Baustil entsprach der in der DDR üblichen Plattenbauweise. In diese Zeit fiel auch der Abriss des Böhleener Schlosses.

5.1.2. Ortsteil Gaulis

Der Ortsteil Gaulis mit seinem dörflichen Erscheinungsbild ist ein typisches Straßendorf. In den letzten Jahren, mit Aufgabe der Abbaukonditionen des Braunkohlenbergbaues (geplantes Abbaufeld des Tagebaues Witznitz) veränderte das Dorf sein Gesicht. Alte Häuser wurden saniert, viele neue gebaut. Von den alten Drei- und Vierseithöfen ist vor allem das Gut Dorfstraße 8 in seiner Geschlossenheit noch gut erhalten.

Die Mühle in der Pleißeau, Station eines Wanderweges, ist in ihrem Äußeren leider stark verändert worden, sollte aber erhalten werden.

5.1.3. Stadtteil Großdeuben

Im Jahre 2017 wird Großdeuben sein 1.000-jähriges Bestehen feiern. Obwohl die urkundliche Ersterwähnung auf das Jahr 1017 zurückgeht, ist eine noch frühere Existenz von Ansiedlungen an dieser Stelle zu vermuten.

Die ursprünglich slawischen Orte Dewitz (später Debitzdeuben) und (Klein-) Deuben entwickelten sich zu Dörfern mit germanisch-deutschem Charakter, deutsche Bauern verbanden im 12. Jahrhundert die beiden sorbischen Siedlungskerne durch ein Straßendorf. (Erst im Jahre 1905 wurde Debitzdeuben dem Ort Großdeuben offiziell einverleibt.)

Unter bischöflicher Lehensherrschaft des Herrn von Deuben entstand im 14. Jahrhundert für den Ortsteil Kleindeuben die Bezeichnung Probstdeuben. In dieser Zeit mussten die Bauern ihren Besitz zumeist selbst urbar machen und rodeten deshalb größere Teile der ursprünglichen Auenwälder.

Im Mittelalter stand die Ortschaft unter verschiedenen aufeinander folgenden Lehnsherrschaften; die Familie von Erdmannsdorf war von der Mitte des 15. bis Mitte des 17. Jahrhundert über 200 Jahre Besitzer von Deuben.

In die Zeit 1715/16 fallen die Gründung der Schule und der Neubau von Kirche und Pfarrei. Seit Anfang des 17. Jahrhunderts treten - mehrfach wechselnd - Leipziger Familien als Besitzer auf, u.a. die Grafen von Hohenthal, bis im April 1839 die Lehnbarkeit des Gutes endete.

Neben der über Jahrhunderte in Großdeuben angesiedelten gutsherrlichen und bäuerlichen Landwirtschaft wurde in der bis zur Industrialisierung noch fischreichen Pleiße auch Fischfang betrieben.

Sowohl im dreißigjährigen Krieg als auch zur Zeit der Völkerschlacht bei Leipzig war Großdeuben als Kampf- und Aufmarschgebiet von den Kriegereignissen stark in Mitleidenschaft gezogen; ein Gedenkstein in der Zehmener Straße erinnert an ein verlustreiches Gefecht der verbündeten Deutschen und Russen mit napoleonischen Truppen am 16. Oktober 1813.

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts war nach der preußischen Agrarreform und dem Entstehen der sächsischen Industrieregion ein Rückgang bäuerlicher Landwirtschaft eingetreten. Für viele Dorfbewohner entstand die Notwendigkeit, sich als Tagelöhner zu verdingen, ein eigenes Gewerbe zu versuchen oder auch in den schnell wachsenden Großstädten Arbeit zu finden. Auch Großdeuben wandelte sich zunehmend vom Bauerndorf zur Wohnsiedlung im Einzugsbereich der Großstadt Leipzig.

In der Festschrift zur 975-Jahrfeier* wird die weitere Entwicklung folgendermaßen beschrieben: "Durch die Eröffnung des Eisenbahnhaltepunktes Probstdeuben am 1. Oktober 1904 ging die Entwicklung bei der Gemeinde weiter vor sich, die erst durch den Krieg und seine Folgen gehemmt wurde. Von 1876 an, dem Jahre der Erbauung der ersten Landhäuser in Deuben, wurde die Weiterentwicklung der Gemeinde gehoben.

Kaufleuten und Industriellen, später auch Künstlern, wurde die Großstadt zu unruhig; sie versuchten auf das Land auszuweichen und siedelten sich in landschaftlich schönen Gebieten in verkehrsgünstiger Lage an.

So wurde 1876 die erste Villa zwischen Debitzdeuben und Gaschwitz gebaut. Bautätigkeit brachte Bauarbeiter an unseren Ort, die sich auch hier ansässig machten und die Struktur des Ortes veränderten. Von 1871-1890 stieg die Einwohnerzahl von 479 auf 770. Großdeuben entwickelte sich in dieser Zeit zum schönsten Villenvorort von Leipzig. Leider ist heute fast nichts mehr von der vergangenen Pracht zu sehen, da die schönsten Villen ab 1952 den sich immer schneller nähernden Zwenkauer als auch dem Espenhainer Braunkohlentagebau zum Opfer fielen.

1954 wird mit dem Abbau der Kohleflöze auf Großdeubener Flur begonnen, erst 1966 endete das für alle noch verbliebenen Großdeubener Bürger belastende Geschehen.“

Nach der politischen Wende und den damit verbundenen neuen ökonomischen Zwängen gingen die Förderung und die Verarbeitung der Braunkohle drastisch zurück. Landschaften werden wieder 'hergestellt' und verfallene Bausubstanzen saniert und neue Bauten kommen dazu. Es lohnt sich wieder in Großdeuben zu siedeln. Mit dem Bau von Brückenbauwerken über die Barrieren DB-Bahn und B 95 können die Großdeubener auch ihre Flächen im Osten, wie das Naturschutzgebiet Rückhaltebecken Stöhna, ohne unzumutbare Umwege erreichen und nutzen. Sanierte ehemalige Landvillen lassen vergangene Pracht auch heute noch erleben. Es lohnt wieder in Großdeuben zu investieren.

5.1.4. Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde auf Grundlage der §§ 1,2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 eine Aufstellung der Kulturdenkmale der Stadt Böhlen erarbeitet. Neben diesen erfassten bzw. eingetragenen Denkmälern gibt es noch zusätzlich ortsbildprägende und Maßstab gebende Gebäude für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Das Gebiet der Stadt Böhlen, einschließlich des eingemeindeten Großdeuben, ist nachgewiesener Weise ein ur- und frühgeschichtliches Siedelland. Wie Perlen an einer Schnur zogen sich die alten Dörfer entlang der fruchtbaren Auen der Pleiße und deren Nebenarme. Alle, vom Bergbau noch unbeeinflussten, Flächen sind von hoher archäologischer Relevanz. In seiner Stellungnahme zu den schon vorliegenden Teilflächennutzungsplänen von Böhlen und Großdeuben bittet das Landesamt für Archäologie um die Einreichung aller Baugesuche, deren Ausführung mit flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden verbunden sind, auch außerhalb bisher bekannter Kulturdenkmale, zur Stellungnahme.

5.2. Planung

5.2.1. Sanierung

Stadtkern Böhlen

Mit dem Beschluss 29/69/91 wurde das Untersuchungsverfahren nach §141 BauGB eingeleitet. Im Ergebnis wurden folgende funktionale und ästhetisch-räumliche Missstände erkannt:

- kein städtebauliches Zentrum mit dessen Funktionen,
- teilweiser Unternutzung ganzer Gebäudeeinheiten,

- hoher Durchgangsverkehr,
- mangelnde Infrastruktur,
- fehlende Raumkanten,
- ungeordnete Bebauung in Randbereichen,
- Gestaltungsmissstände an Neu- und Erweiterungsbauten.

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern Böhlen“ ist nach dem Einleitungsbeschluss für die vorbereitenden Untersuchungen vom 15.08.1991 am 21.12.1995 rechtsverbindlich festgelegt und in den Jahren 2016/2017 abgeschlossen worden. Das Sanierungsgebiet war ca. 12 ha groß.

Im Jahre 2002 wurde das Neuordnungskonzept fortgeschrieben. Mit dem Verfahren konnten wesentliche Missstände abgestellt werden.

Stadtteilzentrum Großdeuben

Der Gemeinderat Großdeuben hatte auf seiner Ratssitzung am 25.09.1995 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen und einen Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen gestellt.

Mit Beschlussnummer 02/10/99 wurde erneut die Antragstellung zur Aufnahme in das Programm Städtebauliche Erneuerung im Jahr 2000 für das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Großdeuben“ beschlossen. Dieses Gebiet umfasste vor allem die Flächen des ehemaligen Stahl- und Behälterbaues, den Komplex Herrenhaus - Torhaus - und Park und einige gemeindeeigene Gebäude und die alten Bahnhofsgebäude.

Ausschlaggebend für die Auswahl dieses Bereiches, der laut Einwohnerbefragung, im Besonderen das Negative prägt, war:

- die brachliegenden Flächen des ehemaligen Stahl- und Behälterbaues mit den z.T. stark ruinösen Gebäudebestand,
- die über Jahre geschlossene ehemalige Gaststätte „Zur Harth“, die in ihrem Weiterbestand durch fortschreitenden Verfall und Brandschäden stark beeinträchtigt ist,
- die leer stehenden Wohnhäuser, die in städtebaulich prägnanter Lage an der Hauptstraße wesentlich das Erscheinungsbild beeinflussen
- und vor allem die leer stehenden und ungenutzten Denkmale „Herrenhaus“ und „Torhaus“.

Die Aufnahme in das städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) des Bundes und des Landes erfolgte im August 2001. Nachfolgend hat der Stadtrat der Stadt Böhlen das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Großdeuben“ als Satzung beschlossen, welches nun ebenfalls abgeschlossen wurde.

5.2.2. Gebäudebestand

Der Gebäudebestand (mit Wohnraum nach Merkmalen) von insgesamt 1.330 mit 3.821 Wohnungen kann sich wie folgt nach Baujahr untergliedern lassen.¹⁴

Baujahr	Gebäudezahl	Wohnungszahl
bis 1918	232	488
1919-1948	561	1.467
1949-1978	179	880
1979-1990	74	538
1991-1995	90	146
1996-2000	112	208
nach 2001	82	94

Im sachsen- bzw. bundesweiten Schnitt ist vor allem der relativ geringe Anteil an Freistehenden Häusern (621 St. \cong 47%) aber dafür hohe Anteil an Doppelhäusern (344 St. \cong 26 %) und gereihten Häusern (346 St. \cong 26%) zu bemerken.

Der durch die Industrialisierung jeweils in Schüben mitwachsende Wohnungsbestand hat zu 75% ein Gebäudealter von 30-90 Jahren, die allgemein gut ausgestattet sind (Bäder, Sammelheizung und Innen-WC).

Die Stadt Böhlen ist durch ihren relativ gut erhaltenen Gebäudebestand an hauptsächlich 1-3-geschossigen Wohngebäuden mit gut gestalteten gemeinschaftlich und privat genutzten Freiflächen ein guter Wohnstandort. Für die weitere Entwicklung der Stadt Böhlen als Wohnstandort ist vor allem die Verbesserung der Infrastruktur als auch die Verbesserung des weiteren Wohnumfeldes entscheidend (wie z.B. Straßenanschlüsse, Naherholung, Befreiung von Altlasten, Schutzpflanzungen zum Industriegebiet Böhlen/Lippendorf).

Im Gegensatz zu Böhlen verfügt Großdeuben also vor allem über einen sehr markanten Gebäudebestand aus der so genannten Gründerzeit, die im Gegensatz dazu zwar weniger zweckmäßig und praktisch, dafür aber umso mehr herrschaftlich ausgestattet waren.

Neuer Wohnraum wurde kaum geschaffen. Grund dafür ist die über Großdeuben verhängte Klausel des so genannten „Bergbauschutzes“ laut Berggesetz der DDR. Der Stadtteil wurde zum 'Landpfeiler' ohne jede Möglichkeit sich zu erweitern. Langfristig werden bei genügend langer Lagerung die Kippenflächen vielleicht kleinteilige Siedlungsflächen werden. Im Planungszeitraum des FNP wird das nicht ohne Weiteres möglich sein. Die Motivation am Wohnen in Großdeuben setzt aber seit Anfang der 90iger Jahre deutliche Zeichen. Sanierete Villen und kleine Bebauungsgebiete zur Nachverdichtung sind Beleg dafür. Nur behutsame Lückenschließungen im Bestand und

¹⁴ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation sowie Gebäude- und Wohnungszählung; Gemeindeblatt Böhlen.

Gewinnung ehemaliger Brachflächen zu Wohnbauzwecken sind Ziel der Planungen des FNP.

5.2.3. Abgeschlossene, geplante und im Verfahren befindliche Bauvorhaben

Die folgenden Bauleitplanverfahren sind seit der Aufstellung des FNP 2006 bis zur 1. Änderung des FNP durchgeführt bzw. abgeschlossen worden.

Mit der kleinteiligen Ausweisung von Wohnbauland im Bestand kann die Stadt Böhlen neben der bedarfsgerechten Entwicklung des Siedlungsbestandes nicht mehr die wachsende Nachfrage junger ansässiger und zuzugswilliger Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerecht werden.

weitestgehend abgeschlossene Planungen

'Pohlersfeld'	Böhlen	WA	2,0 ha	vollständig umgesetzt, einzelne Gebäude noch im Bau
		MI	1,5 ha	vollständig umgesetzt, Einzelhandelskomplex entstanden
'Wohnbebauung Hauptstr. 69 An der Eiche'	Großd.	WA	0,9 ha	überwiegend vermarktet, einzelne Flächen noch offen, da Herstellung des Lärmschutzes aussteht
'Bebauungsplan Lindenstr. 2'	Großd.	MI	0,9 ha	vollständig umgesetzt, einzelne Gebäude noch im Bau
'Gewerbegebiet Zeschwitzer Str.'	Großd.	GE	2,5 ha	Gewerbebrache; Aussicht auf Gewerbeansiedlung gering

Neuplanungen i.V.m. der 1. Änderung des FNP

'Wohngebiet Zeschwitzer Str.'	Großde.	WA	2,5 ha	Gewerbebrache soll Wohnnutzung zugänglich gemacht werden
'Wohngebiet Gauliser Str.'	Böhlen	WA	4,1 ha	Acker zwischen Gewerbegebiet Gaulis und südliche Ortslage Böhlen soll Wohnnutzung zugänglich gemacht werden
'Mischgebiet Str. d. Friedens'	Großd.	MI	2,3 ha	Bahnbrache soll für gemischte Entwicklung vorgehalten werden

6. Natur und Landschaft

Das BNatSchG führt in §11 (1)ff aus:

"(1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen [...] dargestellt.

(2) Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des §9 (3) Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. [...]"

Für den FNP 2006 wurde demnach ein Landschaftsplan in der Entwurfsfassung aufgestellt und Inhalte in den FNP aufgenommen. Auf diese Grundlagen des FNP wird sich in der 1. Änderung bezogen, sodass die Aufstellung/Fortschreibung eines neuen Landschaftsplanes entbehrlich erscheint. An den Aussagen zum FNP 2006 soll auch weiterhin festgehalten werden.

6.1. Landschaftspflegerisches Konzept

6.1.1. Übergeordnete Zusammenhänge

Ziel des landschaftsplanerischen Konzeptes ist es, die Stadt Böhlen, die umgebende Braunkohlenfolgelandschaft und den sich wandelnden Industriestandort Böhlen-Lippendorf zu integrieren, d.h. ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander zu organisieren. Dabei ist die aus den 'Restlöchern' sich entwickelnde Naherholungslandschaft für die Gesamtregion Leipzig, wie auch besonders für Böhlen, mit den Anforderungen eines Industriegebietes abzugleichen.

6.1.2. Flächenverfügbarkeit

Maßgebend für die Gesamtentwicklung sind Arbeitsplatzsituation und das Wohnumfeld. Da die Sicherung des Arbeitsplatzangebotes auf den sanierten Flächen der Industriestandorte Böhlen/Lippendorf, Espenhain und Thierbach bei derzeitiger demographischer Entwicklung bis ins Jahr 2015 quantitativ gewährleistet wurde, kann der verbliebene Raum wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation mit Erholung, Freizeit und Sport, Landwirtschaft, Forst und zur natürlichen Regeneration genutzt werden (ökologischer Ausgleich). Weiterer Landschaftsverbrauch auf Außenbereichsflächen für neu entstehende Gewerbeflächen kann somit vermieden werden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen soll maßvoll an nur einer Stelle südlich von Böhlen direkt an der Ortslage erfolgen.

6.1.3. Grünpuffer zwischen Industriegebiet und Stadt Böhlen und Ortsteil Gaulis

Trotz Reduzierung der Immissionen seit der Wende und neuer Regelungen für Schallschutzmaßnahmen muss weiterhin mit Havarien gerechnet werden, deren Auswirkungen durch Pufferzonen zwischen Industrie- und Wohnstandort zu mindern sind. Pufferzonen sind Grünflächen mit Trenn- und Sichtschutzfunktionen.

Die Hochhalde Lippendorf, die Auflandebecken Gaulis auf der östlichen Seite der Bahntrasse und die Aschespülkippe Böhlen bilden eine künstlich entstandene Topographie, die als wichtige Bestandteile der Kulturlandschaft schon heute wesentliche Pufferfunktion zwischen Wohnen, Erholen und Produktion (GI/GE) erfüllen. Vertieft wird diese Trennung noch durch die Nord-Süd-Bahnlinie Leipzig-Hof. Diese wird an drei Stellen - im Sinne von Forderungen der Regionalplanung nach übergeordneten regionalen Grünzügen und Grünzäsuren - überquert. Zusätzlich soll der Kernbereich von

Böhlen über den Bahnhof in den westlichen Entwicklungsbereich und in den "Stadtwald" überführen.

Alle vorhandenen Landschaftselemente müssen erhalten werden; durch weitere Modellierungen mit Abbruch- und Aushubmassen und anschließender Bepflanzung könnte die abschirmende Topographie ergänzt und in ihrer Wirkung gesteigert werden. Als besonders geeignet erscheint die Aschepülkippe, die leicht profiliert und bepflanzungsfähig sein soll. Dazu liegt bereits ein Entwicklungskonzept vor, welches in den FNP übernommen wurde.

Visuelle Abschirmungen durch industrienaher bzw. objektnaher Bepflanzung würden den Blick von der B 2 verbessern.

6.1.4. Stadtgebiet Böhlen / Pleißeau

Innerhalb der Stadtlage Böhlen ist ein Potential von durchgrünter Innenhöfen vorhanden, das konsequent zu erhalten und durch Grünordnungsmaßnahmen wesentlich zu verbessern ist. Im Bereich der Pleißeau sollten die in der Zwischenzone Stadt und Aue liegenden Freizeit-, Spiel- und Sportflächen zu einem prägnant gestalteten Naherholungsgebiet zusammengefasst werden, welches gut erschlossen auch überörtliche Bedürfnisse erfüllen könnte. Dazu soll die Entwicklung des Freibades durch einen Campingplatz gesteuert werden.

Die Pleißeau-Landschaft als Relikt der alten Kulturlandschaft sollte gepflegt werden.

6.1.5. Verknüpfung zum Stadtteil Großdeuben

Die 'natürliche' Verknüpfung zwischen dem städtisch geprägtem Großdeuben und der Stadt Böhlen ist die Pleiße. Obwohl kanalisiert, begleitet sie die Ortschaften und verbindet sie miteinander. Die viel befahrene Staatsstraße S 72 mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg als Verbindungsstraße ist Verknüpfung zwischen Großdeuben und Böhlen. Mit der Herstellung der Autobahn A72 wird auch diese Verbindung wesentlich entlastet werden.

6.2. Entwicklungsziele

6.2.1. Boden

- Verminderung von Schadstoffeintrag durch Anlegen von Schutzpflanzungen (Filterwirkung)
- Verhinderung von Erosion durch Wasser und Wind durch entsprechende Bearbeitungsverfahren und Anlegen von Windschutzstreifen etc.
- Minimierung von weiterem Flächenverbrauch und Flächenversiegelung (Bedarfsanalyse, Grünordnungspläne, Ausgleichsregelung)
- Anlegen von Immissionsschutzpflanzungen (an Straßen, Industrieanlagen)
- Verhinderung von Bodenverdichtungen durch geeignete Bodenbearbeitungsverfahren

6.2.2. Wasser

- zur Sicherung des Grundwassers sind die noch vorhandenen Auen vor Eingriffen jeder Art zu schützen
- Schutz der filternden Auelehmschichten, um das wieder ansteigende Grundwasser zu schützen

6.2.3. Klima

- Erhalt der unbebauten Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Gaulis und dem eher dörflich geprägten Ortsteil Gaulis als Grünzug
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten (Ackerflächen, Grünlandflächen)
- Erhalt und Ausbau von Frischluftentstehungsgebieten (Wald, weitere Aufforstungen)
- Anlage von Windschutzpflanzungen auf erosionsgefährdeten Ackerflächen, hier vor allem auf den Kippenflächen
- Begrenzung der Emissionen, Einhaltung von Richtwerten
- Erhöhung des Waldanteils
- Anpassung an den Klimawandel zur Verbesserung der Vulnerabilität

6.2.4. Arten- und Biotopschutz

- Förderung des Biotopverbundes, um eine 'Verinselung' einzelner Lebensräume zu verhindern, Einbeziehung der Brachflächen stillgelegter Industrie- und Gewerbeflächen
- Strukturierung ausgeräumter Fluren durch begleitende (Wege, Gräben) bzw. belebende Gehölze- und Gehölzgruppen
- Prüfung der Möglichkeiten des Umwandeln von Ackerland in Grünland
- Anlegen von Ackerrandstreifen, die extensiv gepflegt werden
- Möglichst naturnahe Gestaltung an Fließgewässern, Schaffung einer intakten Vorflut, d.h. Sanierung vorhandener und Neubau von Vorflutgräben vor allem auf den Kippenflächen
- Schaffung extensiv genutzter und ausreichend großer Pufferzonen zu naturnahen Landschaftselementen

6.2.5. Erholung

- Erschließung der Bereiche im südlichen Teil der Gemarkung, Sicherung vorhandener Verbindungswege bis hin zum Hainer See
- Sicherung der Brücke über die Pleiße
- Erhalt und Sanierung der noch erhaltenen dörflichen Bausubstanz in Gaulis (alte Hofanlagen)
- Erhalt und Sanierung der Mühle und des Mühlgrabens
- Sicherung und Weiterentwicklung des Rad- und Wanderweges beginnend am Pleiße-Damm nördlich des Freibades, Einbeziehung des zum Teil vorhandenen Wegesystems im Kulturpark, bis nach Gaulis über die Pleiße in den Süden der Gemarkung
- Schaffung von Pufferstreifen als Sichtschutz zu den bestehenden Industrieanlagen und dem Kraftwerk Lippendorf

- Anlegen von genügend breiten Pufferstreifen als Sicht- und Emissionsschutz an den Auflandebecken
- Erhalt der Gartenanlagen und der für Böhlen typischen Grünanlagen in den Wohngebieten
- langfristiger Umbau des Kulturparks

6.3. Landschaftspflegemaßnahmen

Die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden – soweit geeignet – durch die Darstellung in der Planzeichnung in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Übernahme erfolgt durch mehrere Planzeichen.

6.4. Grünflächen

Durch die Darstellung werden die vorhandenen Grünflächen gesichert. Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen werden im Landschaftsplan konkretisiert.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in der Planzeichnung durch Buchstaben differenziert.

Innerhalb der dargestellten Kippenflächen (Aschespülkippe, Auflandebecken) sind umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen geplant, deren Realisierung bereits begonnen hat. Des Weiteren befinden sich innerhalb der dargestellten Flächen neben kleineren Feuchtbiotopen auch vorhandene Waldflächen, die in artenreiche Mischkulturen umgewandelt werden sollen.

Allgemeine Maßnahmen nach dem Landschaftsplan sind:

- Umgestaltung des Kulturparkes, Anlegen von Sichtachsen, Herausnahme der Trauerweiden und Umgestalten des Rondells "Friedhofscharakter" schrittweise beseitigen, Entnahme der Nadelgehölze, klassische Parkpflege notwendig
- Kammerung und spätere Aufforstung, mittel- und langfristig, Anlegen von Ackerrandstreifen (20m Breite)
- extensive Nutzung und Pflege der periodisch überschwemmten Grünlandbereiche im Stöhnaer Becken
- Pleiße: Naturierung des Kanals durch das Pflanzen von Gehölzgruppen, Heckenabschnitten, das Einbringen von Findlingen u.a. geeigneten Materialien in Abschnitten kann helfen, die Fließdynamik der Pleiße und damit sowohl die Selbstreinigung als auch den Selbstgestaltungsprozess zu aktivieren. Abstimmung mit Wasserbehörden notwendig
- Anlage von Wald- und Offenlandbiotopen im Bereich der Böhlener Kippe
- schrittweise Umwandlung der Reinbestände in artenreiche Mischkulturen
- Erhalt und Schutz der Röhrichtbestände am südwestlichen Uferbereich des Stausees
- Zulassen natürlicher Sukzession
- Aufforstung zum Sicht- und Immissionsschutz

- Lückenschluss des z.T. vorhandenen Bestandes Anlegen eines genügend breiten Waldstreifens zum Schutz an den Auflandebecken (Sicht- und Immissionsschutz)
- extensive Grünlandnutzung im Auwiesenbereich
- Untersuchung der Altablagerungsflächen und Sicherung der Bepflanzung Neuordnung der Vorflut, wegebegleitende Bepflanzung, Schattenwurf zum Graben, d.h. südliche Bepflanzung

6.6. Wald

In großem Umfang werden als Übernahme regionalplanerische Ziele Waldflächen geplant. Dies ist vorrangig auf Kippenböden vorgesehen, wobei auf Teilflächen im nordwestlichen Stadtgebiet und in der Gemarkung Trachenau im Süden des Stadtgebietes der regionalplanerische Grundsatz übernommen wurde, dass die Aufforstung nur bei freiwilliger Aufgabe der Landwirtschaft erfolgen soll. Der Sachverhalt zur Aufforstung resultiert an dieser Stelle auch aus den entsprechenden Sanierungsrahmenplänen.

6.7. Anpflanzungen

Durch die Anlage von Feldhecken und Alleen wird eine landschaftskulturelle Aufwertung durchgeführt.

7. Verkehr

7.1. Schienenverkehr

Der Böhlener Bahnhof ist sowohl S-Bahnstation der Bahnlinie Leipzig - Borna als auch Station für den Regionalverkehr Leipzig - Altenburg - Zwickau und den Fernverkehr Leipzig - Werdau - Hof. Die S-Bahn verkehrt in der Hauptverkehrszeit mehrfach stündlich.

An den Bahnhof angeschlossen sind eine Umsteigemöglichkeit in den Bus-Verkehr und ein Park+Ride/Bike-Platz. Bei einer Fahrzeit von zurzeit nur 24 Minuten bis zum Leipziger Hauptbahnhof und der direkten S-Bahnverbindung in den Leipziger Nordraum (City-Tunnel Leipzig) wird die Fahrzeit zu den Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangeboten in Leipzig verringert.

Daraus folgt, dass Böhlen ein sehr gutes Angebot an öffentlichem Nahverkehr hat.

Der Bahnhof Böhlen muss auf Dauer erhalten werden, um auch zukünftig diesen enormen Vorteil der Erreichbarkeit per Schiene für die Entwicklung der Stadt als wieder attraktiver Wohnstandort aber auch als Standort für Gewerbe und Industrie zu sichern.

Auch der Bahnhof Großdeuben soll erhalten werden, um so mehr als das der Landschaftspark „Stöhmaer Becken“ aber auch die nun wieder angepflanzte 'Neue Harth' zentral zu erreichen sind.

Innerhalb des Industriestandortes Böhlen-Lippendorf befinden sich weitere privat betriebene Industrie-Bahnanlagen sowie der Haltepunkt Böhlen-Werke.

In Abstimmung mit der Stadt Zwenkau wurde im FNP 2006 noch nördlich der B2 eine Trasse für eine mögliche Bahnlinie freigehalten. Damit könnte, wenn auch nicht auf derselben Trasse, die Bahnverbindung Leipzig - Zwenkau wiederbelebt werden. Jedoch

wurden in den letzten 10 Jahren keine weiteren wesentlichen Bestrebungen zur Realisierung unternommen, sodass diese Gleisverbindung nicht mehr dargestellt wird.

7.2. Luftverkehr

7.2.1. Flugplatz

Der Flugplatz Böhlen soll als Verkehrslandeplatz mit lokaler Bedeutung gesichert und entwickelt werden. Hierfür werden die Flächen planerisch gesichert und als Fläche für den Luftverkehr dargestellt. Gemäß seiner Zweckbestimmung ist er auf dem erforderlichen technischen Standard zu halten bzw. zu entwickeln. Die Auswirkungen auf andere Nutzungen und auf die ansässige Wohnbevölkerung sind beim Betrieb und bei Planungs- und Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Landeplatz hat positive Wirkungen auf Standort- und Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen am Industriestandort Böhlen-Lippendorf.

7.2.2. An- und Abflugsektor / Bauschutzbereiche

Für die Start- und Landebahnen im Bereich Böhlen bestehen aus der luftverkehrsrechtlichen Genehmigung Bauschutzbereiche. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die durch das Luftverkehrsamt Sachsen übermittelten Daten legen folgende Bauschutzbereiche fest:

Der Flughafenbezugspunkt ist bei 131 m ü. NN angegeben. Die Sicherheitsflächen der Landbahnen sind an den Enden der Start- und Landeflächen nicht länger als je 100 Meter und seitlich der Start- und Landeflächen bis zum Beginn der Anflugsektoren je 300 Meter breit.

Innerhalb eines Umkreises mit 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt und außerhalb der an die Landebahn angrenzenden Sicherheitsflächen, ist die maximale Bauhöhe von 176 m ü. NN festgelegt. Im Bauschutzbereich zwischen 4 km und 6,5 km Halbmesser ist die Bauhöhenbeschränkung mit dem Anstieg der Verbindungslinie von 176 m Höhe ü. NN bis 331 m Höhe ü. NN angegeben.

Der Bauschutzbereich innerhalb des An- und Abflugsektor der Start-/Landebahn West-Ost erstreckt sich von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis von 10 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt, wobei die von 131 m ü. NN bis auf 331 m ü. NN linear ansteigende Verbindungslinie die maximale Bebauungshöhe angibt.

Der Bauschutzbereich innerhalb des An- und Abflugsektors der von Südwest nach Nordost verlaufenden Start-/Landebahn reicht von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis von 2,5 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt.

Die An- und Abflugsektoren, Sicherheitsflächen, Übergangsbereiche sowie die Bauschutzbereiche mit den dazu gehörenden Gebäudemaximalhöhen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.3. Busverkehr

Die Stadt Böhlen wird durch folgende Buslinien bedient:

Regionalbus Leipzig:

- 101 Borna-Espenhain-Rötha-Böhlen-Zwenkau
- 122 Groitzsch-Neukieritzsch-Böhlen
- 144 Kitzscher-Espenhain-Rötha-Böhlen-Zwenkau

Der Industriestandort Böhlen/Lippendorf wird von zusätzlichen Buslinien des Regionalverkehrs und der THÜSAC angefahren.

7.4. Straßenverkehr

Der Flächennutzungsplan stellt nachrichtlich den Planfeststellungsbeschluss für die Bundesfernstraßenmaßnahme des Neubaus der A 72- Chemnitz-Leipzig Abschnitt 5.2 Rötha - A38 dar.

Das örtliche Straßennetz für den Binnenverkehr und die Erschließung wird mit Schwerpunkt der Erschließungs- und Aufenthaltsqualität (Fuß- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Ausbau von Straßen und eventuelle Geschwindigkeitsbegrenzungen) für die Bewohner und die direkt betroffenen Anwohner verbessert.

In Nord-Süd-Richtung ist das durch den Bergbau unterbrochene Straßennetz durch den fertig gestellten Neubau (Ersatz der durch den Tagebau unterbrochenen Verbindungsstraße Neukieritzsch-Kahnsdorf-Rötha) ergänzt worden.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Baumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation durchgeführt. Mehrere Straßen wurden saniert und ausgebaut.

7.5. Rad- und Wanderwege

Mit der Fahrradstation am S-Bahnhof ist das Ziel eines noch auszubauenden Radwegenetzes innerhalb der Stadt Böhlen vorgegeben.

Mit dem Bau des überregionalen Rad- und Wanderweges (Nord-Süd-Route) und dem Anschluss der Stadt Böhlen ist eine durchgängige Führung bis in das Stadtgebiet Leipzig per Rad möglich.

Um auch den südlichen Teil der Gemarkung mit den neu entstehenden Erholungsbereichen erschließen zu können, stellt der Bau einer Radweg-Verbindung auf dem Bahndamm mit Anschluss an den Industriestandort ein wichtiges kommunales Ziel dar. Für die bessere Vernetzung zur Landschaft im Westen des Stadtgebietes sowie zur Erreichbarkeit des Zwenkauer Sees sind die Rad- und Wanderwegeverbindungen im Bereich der IAA Böhlen bzw. westlich davon nutzbar zu machen.

Um eine Überquerung der geplanten A72 herzustellen ist im Bereich der Anschlussstelle zur B2 auch eine Radwegquerung geplant.

7.6. Maßnahmen zum Lärmschutz

Maßnahmen zum Lärmschutz sind entlang der B 2 im Bereich der Siedlungsflächen von Großdeuben teilweise umgesetzt. Zudem sind entlang der Bahnlinie (S-Bahnlinie Leipzig – Borna) im Bereich des Ortsteils Böhlen und Großdeuben Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

8. Wirtschaft

8.1. Gewerbeansiedlungen

Auf den Flächen der Stadt Böhlen befinden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes folgende größere Gewerbeansiedlungen:

- Straßenbauunternehmen
- Bauunternehmen
- Elektroinstallationsbetriebe
- Malerbetriebe
- mehrere Fuhrunternehmen und Handwerksbetriebe

Die Stadt Böhlen verfügt über ein umfassendes Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurden Aussagen zur Schaffung eines Stadtzentrums gemacht.

Der Anteil der Arbeitsplätze wird sich aus der derzeitigen Sicht wie folgt entwickeln:

- Stagnation der Arbeitsplätze in Industrie und Landwirtschaft, aber
- Zuwachs von Erwerbstätigen in Handwerk, Dienstleistungen und mittelständischem Gewerbe.

Hauptarbeitgeber bleibt das Industriegebiet Böhlen-Lippendorf mit seinen dort ansässigen Firmen.

Als Zuwachsflächen für gemischtes Handwerk mit mittelständischem Gewerbe und teilweise Wohnen ist eine standortgerechte kleine Erweiterung als Mischgebiet im Norden der Straße des Friedens in Großdeuben als Erweiterung auf bestehenden Bahnbrachflächen vorgesehen. Der Bedarf an Ansiedlungsflächen für kleinere Betriebe im unmittelbaren Stadtgebiet ist im Wesentlichen gedeckt. Vordringlich ist die Bebauung des Industriekomplexes Böhlen-Lippendorf. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen wird nicht vorgesehen. Für die weitere Entwicklung bzw. Stärkung der ansässigen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist die gute verkehrliche Anbindung Böhlens/Großdeubens maßgebend (Schiene und Straße).

8.2. Landwirtschaft

8.2.1. Kippenflächen

In der Flur Böhlen werden zurzeit alle noch nicht bewaldeten Kippenflächen im Norden (Tagebau Zwenkau, Tagebau Espenhain) und Süden (Tagebau Witznitz) landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit wird ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt,

welches in den kommenden Jahren abgeschlossen werden soll. Die vorliegenden Planungen sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Auf Grund der noch immer relativ instabilen Erträge, die auf diesen Kippenflächen zu erzielen sind (geringe Wasserhaltung, teilweise nur eine bis zu 30cm hohe Kulturbodenschicht), eignen sie sich vor allem, bei Ackerzahlen von 30-40, für den Anbau von Feldfutter und Getreide.

In den letzten Jahren werden diese Flächen als potentielle Stilllegungsflächen genutzt. In gemeinsamen Beratungen mit den Landwirtschaftsbetrieben, der Kommune und den zuständigen Ämtern zum FNP 2006 wurde einer langfristigen Aufforstung dieser Flächen, bei freiwilligem Verzicht der Betriebe (Wegfall von Subventionen) zugestimmt. Durch den hohen Nutzungsdruck in den letzten Jahren scheint diese freiwillige Aufgabe aber noch in weiterer Zukunft zu liegen.

Kurzfristig wird die Anlage von Flurgehölzen entlang des Wirtschaftswegesystems und das Anpflanzen von kleineren Gehölzgruppen die ausgeräumte Landschaft dieser Kippenschläge strukturieren helfen. Diese Maßnahmen sollten auch im Sinne der weiteren, dann honorierten Landschaftspflege, Aufgabengebiete für die beteiligten Landwirtschaftsbetriebe sein.

8.2.2. Gewachsene Böden

Natürlich gewachsene Böden mit hohen und stabilen Erträgen stehen südlich angrenzend an das Stadtgebiet bis zu den angrenzenden Klärteichen im Süden an. Diese Böden sind auf Dauer vor Beeinträchtigungen wie Immission (Schadstoffeintrag, Überdüngung) und Erosion (Wind, Wasser) durch entsprechende Maßgaben zu schützen.

Die extensiv genutzten Dauergrünlandflächen im unmittelbaren Auenbereich und im Überschwemmungsbereich werden durch Beweidung (Schafe, Pferde) bzw. Mahd bewirtschaftet. Sie sind laut § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope und stellen mit den noch erhaltenen Restbeständen des Auewaldes der Pleißeau ein nicht zu ersetzender Bestandteil historischer Kulturlandschaft dar. Die Einhaltung von naturschutzfachlich abgestimmten Schnitterminen ist für den Erhalt der Artenzusammensetzung wichtig.

8.3. Forstwirtschaft

Hauptbestandsbildner der in den letzten Jahren aufgeforsteten Flächen der Bergbaufolgelandschaft waren Pappel und Robinie. Neben all den bekannten Nachteilen konnte aber mit dem Pflanzen der Pappeln in Reinbestand in relativ kurzer Zeit ein optisch geschlossen erscheinendes Waldgebiet geschaffen werden.

Nicht selten findet man in diesen Beständen Orchideenstandorte, die auf Grund ihrer Seltenheit (Rote Liste, BArtenSchV) unter besonderen Schutz stehen.

Unter Berücksichtigung dieser Restriktionen müssen diese Reinbestände in den nächsten Jahren gezielt durch Einpflanzen einheimischer und standortgerechter Baumarten aufgewertet und durch ein Wegenetz sinnvoll erschlossen werden. Die vorhandenen Waldflächen, die innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit der Signatur „B“ für die beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen des Waldumbaus vorgesehen.

Wertvolle Baumbestände, die in ihrer Zusammensetzung vor allem Eichen, Ahorn und Kastanien aufweisen, befinden sich am Standort Freibad. Bestimmende Baumart der unterhalb des Pleißedammes liegenden Flächen ist der Eschenblättrige Ahorn (fremde Art) neben anderen einheimischen Laubbaumarten. Das verbreitete Auftreten von Ziersträuchern resultiert aus der Nachbarschaft von Kleingartenanlagen ('wilde Entsorgung' von Schnittgut und Pflanzmaterial).

Unter besonderem Schutz steht der noch erhaltene Rest des Pleißeauwaldes mit den dort typischen Vertretern der Hart- und Weichholzaunen.

9. Gemeinbedarf

9.1. Bildungswesen

Folgende Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden

- zwei Kindertagesstätten
- Kinderhort
- Grundschule
- Oberschule
- freies Gymnasium
- Berufsschulzentrum Leipziger Land
- Volkshochschule, Musikschule (Außenstellen)

9.2. Gesundheitswesen

Folgende Einrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden:

- Hausärzte und Internisten (3 Einzelpraxen)
- Praxis Leipziger Str. 2 (3 Ärzte)
- Praxis Röthaer Str. 5 (2 Ärzte)
- Zahnärzte (3 Praxen)
- Hautarzt (1 Praxis)
- Gynäkologe (1 Praxis)
- Therapeutische Praxen (7 Praxen)
- Apotheken (2 St.)
- mehrere Sozialdienststellen (Arbeiter-Samariter-Bund, Privater Pflegedienst Leipziger Land, Ambulanter Pflegedienst 'Pohler', Wegweiser e.V. Familien- und Erziehungsberatungsstelle)
- mehrere Seniorenheime (ASB Seniorenheim 'Am Park', Wohnen und Pflege in Böhlen GmbH - Seniorenzentrum Böhlen, Seniorenwohnanlage Waldstraße)

9.3. öffentliche Einrichtungen

- Rathaus, Rathaus II mit Einwohnermeldeamt
- Postfiliale
- zwei Feuerwehren (Böhlen und Großdeuben)
- zwei Banken / Sparkassen / Volks- und Raiffeisenbanken
- Kulturhaus

10. Grünflächen, Sporteinrichtungen und Beherbergung, Kultur

10.1. Bestand Grünflächen

- Kulturpark
- Volkspark (privat)
- Auenlandschaft Gaulis
- Sportstätten (Stadion, Sportkomplex Jahnbaude, Tennisplätze, Freibad, Mehrzwecksporthalle, Sporthalle Großdeuben, WSK-Hartplatz)
- Spielplätze
- städtische Friedhöfe
- Gartenvereine (siehe 3.5.2)

10.2. Bestand Gaststätten und Beherbergung

- 'Jahnbaude' (Sportsbar mit Gastronomie)
- 'Gasthaus Großdeuben' (Feier-Gastronomie)
- 'Strike in' (Gastronomie, Pension, Bowling)
- 'Zur Eiche' (Gastronomie, Pension)
- 'Cafe Schmidt' (Cafe, Feier-Gastronomie)
- 'Pub' (Darts, Billard, Pension)
- 'Zum Schlitzohr' (Gastronomie, Partyservice)
- 'Zum Bergmann' (Pension)
- 'Bei Meyers' (Ferienzimmer)
- 'Honimoon - das DDR - Hostel' (Hostel)
- 'Seestern' (Ferienhaus)
- 'Zur Eiche' (Gastronomie, Pension)
- 'Villa Seenland' (Ferienwohnung)
- 'Im Seendreieck' (Ferienwohnung)
- 'Ferienwohnung Jeschke' (Ferienwohnung)
- 'Ferienwohnung Fam. Schöbel' (Ferienwohnung)

10.3. Vereine

- 'SV Chemie Böhlen'
- 'Kulturverein Böhlen'
- 'Fliegerclub Böhlen'
- 'Schulverein Lernwelten'
- 'Förderverein Mittelschule Böhlen'
- 'Schützengilde Böhlen / Rötha 1737'
- 'Wasserballfreunde 05'
- 'Motorsport- u. Motortouristikclub Böhlen'
- 'RSC Böhlen'
- 'SC Eintracht 09 Großdeuben'
- 'Handballverein Böhlen'

- 'Gesellschaft der Freunde und Förderer des Leipziger Symphonieorchesters'
- 'Großdeubener Karnevalsverein'
- 'Gwärtschläschor-Gugge'
- 'Garagengemeinschaft Böhlen'
- 'Kleine Hände'
- 'Wegweiser'
- 'Gebietsverkehrswacht Landkreis Leipzig'
- 'Natur- und Angelfreunde'
- 'Feuerwehrverein Böhlen'
- 'Förderverein der Feuerwehr Großdeuben'
- 'Werkfeuerwehrverband Sachsen - VSU Werk Böhlen'
- Kleingartenvereine (siehe 3.5.2)
'Volkssolidarität'
- 'Volkssolidarität Böhlen'
- 'Tennis Club Böhlen'
- 'Skiclub Böhlen'
- 'TTV Chemnie Böhlen'
- 'Kindersportzentrum Neuseenland'

10.4. Seelsorgeeinrichtungen

- Evangelisch-lutherische Christophorus-Kirchgemeinde
- Evangelisch-lutherische Kirchgemeinde Großdeuben
- Katholische Christ-König Gemeinde
- Kirchgemeinde Großstädteln-Großdeuben

10.5. Soziale Einrichtungen

- Pflegeheim „Clara Zetkin“, Böhlen
- Seniorenheim „Am Park“, Böhlen
- Betreutes Wohnen Waldstraße
- Pflegedienst Leipziger Land

11. Ver- und Entsorgung

Hauptversorgungstrassen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

11.1. Energieversorgung

Böhlen wird von der envia (Energie Sachsen - Brandenburg AG) versorgt.

11.2. Wasserversorgung

Versorgungsträger der Stadt Böhlen mit Trinkwasser ist der Trink- und Abwasserzweckverband Borna. Der Stadtteil Großdeuben ist trinkwasserseitig voll erschlossen und wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land versorgt.

11.3. Abwasserbeseitigung

Die Stadt Böhlen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Espenhain.

Der Stadtteil Großdeuben wird vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land entsorgt. Abwasserseitig ist der OT Großdeuben an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

11.4. Hochwasserschutzkonzept

Für die Pleiße wurde als Gewässer 1. Ordnung im Bereich des Regierungsbezirkes Leipzig ein Hochwasserschutzkonzept entwickelt (Landestalsperrenverwaltung, 2004). Dieses trifft unter anderen folgende Aussagen:

„Die Pleiße kann in weiten Abschnitten selbst sehr seltene Hochwasserereignisse beherrschen. Hydraulische Berechnungen haben gezeigt, dass der Schutzgrad auf weiten Strecken sehr hoch einzustufen ist. In Teilbereichen werden selbst Extremereignisse schadlos abgeleitet“.

Wesentliche Gewässerabschnitte der Pleiße sind im Stadtgebiet Böhlen eingedeicht. Hierfür finden die rechtlichen Vorgaben des Sächsischen Wassergesetzes insbesondere die §§ 100 c – 100 d Anwendung.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zeigt die graphisch übertragenen überschwemmungsgefährdeten Bereiche im Stadtgebiet als 'Überschwemmungsgebiete'. Diese Flächen weisen vor Durchführung zusätzlicher Hochwasserschutzmaßnahmen zurzeit die Gefahr von Überschwemmungen bei einem 100-jährigen Hochwasser auf. Extremereignisse, die einem 500-jährigen Hochwasser entsprechen, würden darüber hinaus noch Bereiche nördlich und südlich des Stadions gefährden.

Nach der Grundlage des Bundes- und Landesrecht zum Hochwasserschutz ist die Ausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig.

Die vorhandenen Wehranlagen sind fast durchweg in der Lage, auch seltene Hochwasserereignisse schadlos abzuleiten. Lediglich das Wehr Gaulis (im Hinblick auf das Schadenspotenzial) als wenig bedeutende Anlage wird bereits bei häufigen Hochwassern überströmt (HQ 2 – Schutz). Die am Wehr Gaulis bereits bei niedrigen Wiederkehrintervallen auftretenden Ausuferungen führen in Abhängigkeit des Wasserstandes sehr schnell zu Überschwemmungen

- im Bereich der Mühle Gaulis und
- der westlichen Ortsrandlänge von Rötha, da diese infolge ihrer Lage an der Kleinen Pleiße, die unmittelbar oberhalb des Wehres Gaulis abzweigt, relativ schnell von den Überschwemmungen betroffen sind. In erster Linie sind hier die Gärten von den Überschwemmungen betroffen.
- des Auwaldbereiches zwischen Wehr Gaulis und Rötha.

Das Rückhaltebecken Stöhna wird als Hochwasserrückhaltefläche planungsrechtlich gesichert. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist die maßgebliche; Untergeordnete Nutzungen wie der in der Planzeichnung dargestellte Fußpfad haben sich den wasserwirtschaftlichen Ansprüchen unterzuordnen. Am Trachenauer Wehr ist eine Lagerfläche für Sedimente dargestellt, die durch Baumpflanzungen im Zuge von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen landschaftlich aufgewertet worden ist.

11.5. Gasversorgung

Die Stadt Böhlen wird von der MITGAS (Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH) mit Erdgas versorgt.

11.6. Abfallwirtschaft

Öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Leipziger Land, der Mitglied im Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen ist. Öffentliche Abfallentsorgungsanlagen / Deponien werden auf dem Gebiet der Stadt Böhlen nicht betrieben und sind nicht geplant.

11.7. Telekommunikation

Die Stadt Böhlen wird von der Deutschen Telekom sowie Kabel Deutschland mit leitungsgebundener Telekommunikations-Infrastruktur versorgt.

Antennengebundene Telekommunikations-Infrastruktur ist durch alle Markt bestimmenden Anbieter installiert worden.

12. Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte

Im Plangebiet sind etliche Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte vermarktet worden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme des GeoSN einzuholen. Die Festpunkte sind so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden und dass ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet werden.

13. Fortschreibungen durch die 1. Änderung des FNP

Im Bezug zum FNP 2006 sind einige kleinere und wenige große Flächen verändert dargestellt. Diese sollen im speziellen im Folgenden erläutert und begründet werden.

13.1. Bauflächen

Zu den ausgewiesenen Bauflächen wurden mehrere mögliche Alternativen geprüft. Zum einen wurden alle Flächen von Kleingärten kritisch hinterfragt und bezüglich ihrer Nachnutzung betrachtet. Wie unter Kapitel 3.5.2 bereits geschildert eignen sich diese Flächen jedoch nicht als Potential. Weiterhin wurden Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage Böhlen (z.B. nördliche und südliche Ortslage Böhlen) betrachtet. Hier könnten auf langfristige Sicht mit einer sensiblen Stadtentwicklung einzelne Potentiale genutzt werden, was jedoch einen langwierigen Prozess voraussetzt. Zum anderen sind es vor allem die Eigentumsverhältnisse der meist genossenschaftlich organisierten Nutzer, die einer Entwicklung und Bebauung mit Einfamilienhäusern entgegenstehen (vgl. Kapitel 4.1). Weiterhin wurden einige größere Freiflächen in der Ortslage betrachtet. Diese sind jedoch als Grünflächen genutzt und durch wertvollen, teilweise sehr alten Baumbestand gekennzeichnet. Deren Wohnbauentwicklung wäre unverhältnismäßig.

13.1.1. Wohnbaufläche Gauliser Straße

Wesentlicher Bestandteil, sowohl in seinen Auswirkungen als auch in seiner Notwendigkeit ist diese geplante 4,1 ha große Wohnbaufläche. Sie befindet sich zwischen der südlichen Ortslage Böhlen und dem Gewerbegebiet Gaulis. Östlich wird sie von der Gauliser Straße und der anschließenden Pleißeau und westlich von einer 15 m breiten Hecke mit anschließender Offenlandschaft abgegrenzt. Das Relief ist in diesem Bereich als flach anzusprechen, fällt aber Richtung Ost hinter der Ortsstraße steil zur Aue ab. Landschaftlich befindet sie sich im Übergangsbereich der Ackerlandschaft im Westen zur Auenlandschaft im Osten. Bereits erwähnt wurde die ca. 5-10m breite Hecke in westlicher Richtung, aber auch in östlicher Richtung befindet sich noch vor der Straße alter, erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand.



Vogelperspektive Richtung Nord
Quelle: www.google.de/maps

Nördlich prägen vor allem Einfamilienhäuser der 80er und 90er die angrenzende Bebauung. Richtung Süden kommen dann auch einzelne Villen an der Gauliser Straße vor. Direkt gegenüber diesen Villen befindet sich das markante Berufsschulzentrum Leipziger Land. Südlich der Fläche ist das Gewerbegebiet Gaulis mit seiner sehr heterogenen baulichen Nutzung maßgebend. Dort sind vor allem kleinteiliges Gewerbe (z.B. Kfz-Werkstätten, Design- und Malerbetriebe, Speisesservice, etc.) sowie einige eingestreute Einfamilienhäuser vorhanden. Einzelne Rückbau- und Nachverdichtungspotentiale können bereits augenscheinlich wahrgenommen werden.

Gegen diese Neuausweisung von Wohnbauflächen spricht zu einen die Bebauung einer genutzten landwirtschaftlichen Ackerfläche. Die entstehende Neuversiegelung im Außenbereich stellt eine beträchtliche Beanspruchung von Flächen durch Neuversiegelung dar. Außerdem ist durch die östlich anschließende Aue mit seinem naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen, den im Plangebiet entlang der Straße befindlichen Großbäumen sowie der Hecke im Westen eine strukturreiche Flora zu sehen und somit eine rege Fauna zu vermuten. Somit sollte für die Planung die

naturschutzfachliche Situation am Standort im Rahmen der Bebauungsplanung intensiv geprüft werden, sodass die Belange von Natur und Landschaft in die Konzeption einfließen können und negative Wirkungen auf das Schutzgut vermieden bzw. vermindert werden.

Landwirtschaftlich ist diese Fläche durch die Hecke ein eher schwierig zu bewirtschaftender Standort. Die vielen Steine im Boden erschweren die Nutzung ebenfalls. Durch die umgebende sensible Wohnbebauung sind zugleich Konflikte mit der Nachbarschaft von Bedeutung. In der Gesamtschau zeigt sich, dass der Standort auch jener im Außenbereich ist, welcher bei einer Umwandlung die Belange der Land- und Forstwirtschaft am wenigsten beeinträchtigt.

Diese Vorbehalte werden jedoch durch die positiven Aspekte überwogen. Durch diesen 'Zusammenschluss' kann der bauliche Zusammenhang zwischen dem Gewerbegebiet und der südlichen Ortslage von Böhlen städtebaulich sinnvoll geschaffen werden. Gleichmaßen kann ein attraktiver, reich mit Grün gestalteter Wohnstandort mit guter Einbindung in die Landschaft sowie kurzen Wegen zum Stadtzentrum entwickelt werden. Ebenso spricht die gute Infrastrukturanbindung sowie die leichte Erschließbarkeit über die Gauliser Straße auch aus ökologischen Gründen für den Standort. Aus Sicht des Naturschutzes werden 'lediglich' intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht, die nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen dem 'ökologischen Wert' von Wohnbebauungen gleich kommt (intensiver Acker Biotopwert 5; Wohngebiet Biotopwert 5-8).

Somit soll das als 'Flächen für die Landwirtschaft - Ackerland' bisher dargestellte Areal durch die 1. Änderung des FNP als 'Wohnbauflächen - geplant (allgemeines Wohngebiet)' ersetzt werden. Somit kann hier dringend benötigte Wohnbaufläche für überwiegend Einfamilienhäuser geschaffen und dem steigenden Flächenbedarf entsprochen werden. Dieser Bereich stellt die einzige großflächig geplante Entwicklungsfläche in der 1. Änderung des FNP dar.

13.1.2. Wohnbaufläche Zeschwitzer Straße

Die Wohnbaufläche befindet sich in der südwestlichen Ortslage von Großdeuben. Bisher besteht sie überwiegend aus einer Gewerbebrache und wird durch den ansässigen Autohandel geprägt. Westlich grenzt die Fläche an Waldbestand mit anschließenden Revitalisierungsflächen. Nördlich geht die Nutzung direkt in die Wohnbebauung der Straße des Friedens über und westlich wird sie durch einzelne Kleingärten von der Bahnlinie abgeschirmt. Südlich schließt sich ein Reitparcours an.



Vogelperspektive Richtung Ost
Quelle: www.google.de/maps

Eben dieser ansässige Autohändler hat bei der Stadtverwaltung die Umnutzung des Areales zum Wohnen beantragt. Begründet wird dies dadurch, dass das Mischgebiet nördlich in 2015/2016 durch Wohnbebauung intensiv weiterentwickelt werden konnte. Brach stehende Gebäude wurden zurückgebaut und durch Einfamilienhäuser verdichtet.

Gleiches soll für die bisher als bestehende bzw. geplante Gewerbebaufläche ausgewiesenen Grundstücke geschehen. Die Entwicklung einer allgemeinen Wohnbaufläche - geplant - ist hier hingegen Ziel, um überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser am Standort zu etablieren. Somit kann der steigenden Nachfrage der Wohnform teilweise Rechnung getragen werden. Der insgesamt 2,47 ha umfassende Standort zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage am Ortsrand aus - sowohl gut an das Stadtzentrum angebunden als auch mit direktem Bezug zur Landschaft.

Ökologisch verträglich ist diese Entwicklung, da kaum genutzte Flächen und eine zurückgehende Gewerbeentwicklung einer Folgenutzung zugeführt werden können, ohne dabei offene Flächen im Außenbereich zu beanspruchen. Für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist ein Grünordnungsplan notwendig, der im Besonderen die Nachnutzung der Gewerbeflächen thematisiert als auch die Lärmsituation im Einzelfall beurteilt. Eventuelle Belastungen aus der 'Kfz-Lagerung' müssen konkret untersucht und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen vor Beeinträchtigungen wie Bodenaustausch oder -abdeckung ergriffen werden. Lärmschutzuntersuchungen sollten Hinweise für die wohnliche Nutzung geben, ob Schallschutzmauern notwendig sind oder Maßnahmen wie der Ausrichtung der Ruheräume in Richtung schallabgewandter Seite getroffen werden müssen. Dies ist auch im Hinblick auf die geplante Bahntrasse nach Zwenkau zu betrachten.

13.1.3. Mischgebiet Straße des Friedens im Norden Großdeubens

Das insgesamt 2,28 ha große Areal wird noch im FNP 2006 als Bahnanlage dargestellt und ist nun die einzige als Planung ausgewiesene Mischgebietsfläche im Stadtgebiet. Diese eher als klein zu bezeichnende Vorhaltefläche resultiert auf die veränderte Nutzungsabsicht der vormals als Gewerbe gesicherten Bereiche an der Zeschwitzer Straße sowie der Entwicklungsabsicht in diesem Bereich. Grundsätzlich ist es Ziel vor allem großflächige Betriebsansiedlungen innerhalb des ehemaligen Zweckverbandsgebietes anzusiedeln, nichtsdestotrotz besteht aber die Notwendigkeit auch weiterhin kleinstrukturierte und differenzierte Bereiche zur Handwerkeransiedlung oder Dienstleistungen mit kleinteiligem Wohnen auch im Siedlungsbezug anzubieten. Weiterhin sind daneben auch in Zukunft Verdichtungspotentiale im Bereich bestehender Gewerbeflächen (bspw. an der Werksstraße) auszuschöpfen.

Die Planungsfläche befindet sich vollständig auf einer Bahnbrache ohne Gleisanlagen bzw. mit schon seit Jahren überwachsenen Schienen und Schwellen. Südlich sind eine Betriebswohnung sowie zwei dauerhafte Wohnverhältnisse zu verzeichnen, weshalb bereits kleinteilig ein bestehendes Mischgebiet dargestellt wurde. Die Planfläche ist erheblich durch die lange Nutzung vorbelastet und stellt eine maßvolle Erweiterung angrenzend zu einer bestehenden Firma sowie den erwähnten Wohnungen dar. Derzeit wird der Bereich überwiegend als Lagerfläche für Baustoffe der Bahn genutzt, die für die Baumaßnahmen an mehreren Bahnbrücken entlang der Trasse benötigt werden. Nach dieser Zwischennutzung kann die Fläche dann entwickelt werden. Westlich wird sie von einem befestigten Weg mit anschließendem Zauneidechsen- und Waldhabitat abgegrenzt. Dieser Weg kann als Zufahrt zur Mischgebietsfläche genutzt werden. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist bei einer Baumaßnahme der Artenschutz besonders zu berücksichtigen und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zu empfehlen. Wesentliche Hinderungsgründe zur geplanten Entwicklung resultieren aber aus derzeitiger Sicht nicht. Lärmbelastungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schallschutzgutachten bewertet und durch technische Maßnahmen ausgeräumt werden. Östlich und nördlich schließen betriebene Bahnanlagen das Gebiet ab.

13.1.4. Wohn- und Mischgebiet Pohlersfeld

Das im FNP 2006 als Wohn- bzw. Gemischte Baufläche - Planung dargestellte Areal in Böhlen wurde seit diesem Zeitraum relativ schnell entwickelt und bebaut. Somit ist die Ansiedlung eines Einzelhandelskomplexes (mit Lebensmitteldiscounter Lidl, dem Handelsunternehmen TEDI und dem Textildiscount Kik) umgesetzt worden. Die geplante Wohnbaufläche ist ebenfalls bereits vollständig gefüllt, jedoch der Nutzungsabsicht entsprechend mit dicht, aber frei stehenden Einfamilienhäusern. Die zugeordneten relativ kleinen Gartenflächen sind in den überwiegenden Teilen noch in Herstellung, jedoch kann mit einem Abschluss 2016/2017 gerechnet werden. Somit soll der Bereich nun als bestehende Wohn- bzw. Gemischte Baufläche dargestellt werden.

13.1.5. Wohnbaufläche Stöhnaer Str. / Hauptstr.

Diese gerade einmal 2.000 m² kleine Fläche der südlichen Ortslage Großdeubens zwischen der Stöhnaer Straße und der Hauptstraße stellt eine kleine Restfläche hinter der bereits teilweise ausgeführten bzw. geplanten Lärmschutzwand der B2 dar. Die Änderung

der Darstellung von einer extensiven Grünfläche zu bestehender Wohnbaufläche resultiert aus der Darstellungsart des FNP als nicht parzellenscharf.

Vor Ort ist zu erkennen, dass auf dem betreffendem Flurstück bereits ein älteres Einfamilienhaus errichtet wurde und der 'Garten' mit Schafen beweidet wird. Da es jedoch Bestrebungen des Besitzers gibt, dort entsprechend dem vorhandenen Bestand auch weiterhin das Grundstück wohnlich zu nutzen, soll der FNP an der Stelle fortgeschoben werden. Eine Teilung des 'verwinkelten' Grundstückes könnte zudem zur angemessenen Nachverdichtung um ein weiteres Grundstück in der geschlossenen Ortslage führen. Beeinträchtigungen der wohnlichen Nutzung durch Lärm, können durch technische Maßnahmen wie Fenster mit hohem Schallschutzwert sowie baulicher Anpassung wie Ausrichtung der Wohn- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite vermieden werden. Zudem schirmt die Lärmschutzwand große Teile der Lärmeinwirkung ab.

13.1.6. Wohnbaufläche Kirchstraße Großdeuben

Zwischen Kirchstraße und dem Friedhof in Großdeuben sind mehrere Gebäude bereits hergestellt. Dieser Wohnbaubestand wird in der 1. Änderung des FNP entsprechend seiner derzeitigen Nutzung über 1.788 m² als WA-Bestand dargestellt.

13.2. Sondergebietsflächen

13.2.1. Sondergebiet Camping am Freibad

Das Freibad in Böhlen verfügt über große, offene Freiflächen, welche einer Weiterentwicklung zugänglich gemacht werden sollen. Die geplante 1,5 ha große Sondergebietsfläche - Camping soll im Sinne der touristischen Nutzung sowie Naherholung Verwendung finden. Dazu soll das Areal nördlich des Stadions zwischen dem Geh- und Radweg an der Waldstraße und dem Becken des Freibades umfassender genutzt werden. Bisher dient die Fläche als großzügige Liegefläche sowie zum (Beach)Volleyball. Entlang der nördlichen Freiflächen des Bades sind jedoch ausreichend Reserven vorhanden, um die 'entfallenen' Nutzungen an anderer Stelle anzuordnen.

Der Standort innerhalb des Freibades wird vor allem durch die Lagegunst begründet. Zum einen befindet sie sich direkt an erschlossenen Flächen mit passender Infrastruktur. Beispielsweise sind Pkw-Stellflächen, vielfältige Sport- und Sanitäreanlagen vorhanden, die intensiver genutzt werden können. Zum anderen befindet sich das Areal an dem 'Rad- und Gehwegkreuz' am Lutherweg / Waldstraße mit unmittelbarer Anbindung auch nach Rötha. Außerdem ist es von Grünstrukturen wie dem Deich mit Auwald östlich und Forst- und Heckenbestand süd- und nördlich umgeben. Beeinträchtigungen durch Lärm sind - wenn überhaupt - in tolerierbaren Umfang zu erwarten, da die nächste Wohnbebauung 'Am Freibad' bzw. 'Waldstraße' weitestgehend abgeschirmt ist.

Im FNP 2006 wurde das gesamte Freibad als Grünfläche mit Spielplatzsignatur dargestellt. Die beabsichtigte Darstellungsänderung auf einem Teil des Freibades verbindet folglich den umgebenden Bestandes sowie das Ziel Tourismus und Naherholung zu forcieren und zu integrieren.

13.3. Flächen im Sinne des Naturschutzes

Durch die fortschreitende Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft und der damit einhergehenden Entwicklung von Natur und Landschaft sind umfassende Flächen anhand ihres Entwicklungsstandes bzw. Zielzustandes zu prüfen und anzupassen. Diese werden im Folgenden beschrieben und begründet.

13.3.1. IAA Ostausfahrt Böhlen

Die industrielle Absetzanlage Ostausfahrt Böhlen ist bereits seit längerem ein umfassendes Stilllegungs- und Rekultivierungsvorhaben der Vattenfall Europe Generation AG. Dieses ca. 110 ha große Areal wurde im FNP 2006 lediglich als weiße Fläche mit 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' mit den Einschrieben 'Waldumwandlung' sowie 'spezielle Maßnahmen des Naturschutzes' dargestellt. Mit dem Abschlussplan bzw. Rekultivierungskonzept zur Sicherung und Stilllegung des Areales existiert nun eine belastbare Grundlage zur detaillierten Darstellung im FNP. Dementsprechend ist die Entwicklung in zwei Teilbereichen vorgesehen.

Der südliche Teil wurde als überwiegende Sukzessionsfläche (ca. 45 ha) geplant. Zusätzlich wurden bereits strukturierende (Streuobst-) Hecken in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Bahntrasse sowie in Ost-West-Ausrichtung entlang von bestehenden Wegen angepflanzt. Ergänzt wird dies durch einen flächigen Waldbestand westlich der Misch- und Gewerbeflächen 'Am Häuerbad' ganz im Süden des Vorhabens. Somit werden in naher Zukunft insgesamt zusätzliche 19 ha Wald entstehen. Diese überwiegend bereits umgesetzten Entwicklungsabsichten werden in den FNP übernommen. Nicht explizit, jedoch durch die topografische Karte dargestellt werden zudem mehrere Querwege Richtung Zwenkau. Zur Erschließung des westlichen Stadtgebietes werden diese Bestandswege zusätzlich als geplante Rad- und Wanderwege dargestellt.

Südlich grenzen Gewerbe- und Grünflächen die Absetzanlage ab. Da südwestlich ein Zauneidechsenhabitat vorhanden ist sollten weitere Baumaßnahmen in diesem Bereich mit der notwendigen naturschutzfachlichen Sensibilität erfolgen.

Der nördliche Teilbereich 2 'Spülsee Nord' ist gemäß Rekultivierungsplan überwiegend als Waldfläche über rekultivierter Wasserfläche geplant. Die Sanierung und Rekultivierung in dem Bereich dauert jedoch noch an. Mit der Bekanntmachung der Landesdirektion Sachsen zum Vollzug des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 17.06.2016 wurde die Verlängerung der Maßnahme bis zum Jahr 2028 beschrieben. Gemäß der Bekanntmachung bestehe keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung, da nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Damit ist jedoch zu ermessen, dass die Umsetzung in diesem Bereich über den Zeithorizont der 1. Änderung des FNP hinausreicht, womit die Darstellung der Fläche gemäß ihres derzeitigen Zweckes als 'Aufschüttung' mit Kennzeichnung der 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' sowie mit Planeinschrieb 'Waldumwandlung' angemessen erscheint.

13.3.2. Kippe / Halde an der Faulen Pfütze

Westlich bzw. südlich von Gaulis befinden sich die Kippen- und Haldenflächen an den Böhlen Werken. Dieses insgesamt ca. 125 ha große Areal wurde ähnlich der IAA lediglich mit Umgrenzung von Naturschutzflächen und Planeinschrieb Waldumwandlung auf weißer Fläche dargestellt. Entsprechend der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sollen die bestehenden Grünlandoffenflächen jedoch überwiegend in ihrer extensiven Nutzung und in ihrem Wert für Natur und Landschaft erhalten bleiben. Folglich gibt die 'Offenhaltung des Grünlandbereiches durch kontinuierliche Pflege' die maßgebliche Entwicklung vor, die auch so in der 1. Änderung des FNP dargestellt wird. Zusätzlich werden die entstandenen Wälder bzw. deren Aufforstungen analog dem Bestand dargestellt. Dies umfasst Bereiche im Westen der Maßnahme entlang der überörtlichen Elektrizitätsleitung sowie dem geschützten Feuchtbiotop entlang der Faulen Pfütze. Zu erkennen ist zudem eine Heckenpflanzung auf der Kippenböschung in Verlängerung der Alten Handelsstraße welche jedoch als geplante Aufforstung dargestellt wird, da auf dem angrenzenden ca. 120m breiten Streifen Ackerflächen nach freiwilliger Nutzungsaufgabe (Darstellung im FNP) ebenfalls aufgeforstet (nachrichtliche Übernahme gemäß Waldmehrwuchsplan Sachsen) werden sollen und dies in der Zielvorstellung im Sachzusammenhang als Wald zu betrachten ist.

Der nördliche Teil der Kippe stellt sich als Trockenrasen dar. Dem entgegen ist der Anteil südlich der Faulen Pfütze bzw. südlich des ehemaligen Klärbeckens als Feuchtflächen anzusprechen und als Überschwemmungsgebiet vorgesehen und wird somit zusätzlich als solches dargestellt. Innerhalb der Maßnahmefläche bestehen außerdem für Pkw gesperrte Erschließungswege der Kippe welche in Zukunft als Rad- und Gehweg genutzt werden sollen und somit als geplanter Weg darzustellen ist. Die südliche Grenze des Offenlandkomplexes bildet eine breite Heckenpflanzung entlang des Wirtschaftsweges. Dieser Weg führt in Richtung Kraftwerk, die Brücke über die Bahntrasse ist jedoch abgebrochen worden. Eine Neuerrichtung einer Fuß- und Radwegbrücke könnte die landschaftliche Erholungseignung stärken.

13.3.3. Deponie Böhlen

Die ca. 31 ha große Fläche der Deponie Böhlen nordöstlich der Ortslage nahe der Pleiße ist Gegenstand intensiver Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und der Landesdirektion Sachsen. Sie wird als Wiesenfläche gepflegt und von Wald umgrenzt.

Bisher wurde die Fläche im FNP 2006 als Waldfläche - Bestand dargestellt, was jedoch weder den Bestand, noch die Zielnutzung beschreibt. Diese Deponie ist zudem als Altlast unter der Katasternummer 79.100.030 geführt was im FNP dargestellt bleibt. Mit dem Schreiben vom 16.02.2015 an die Stadtverwaltung lässt die Landesdirektion keinen Zweifel daran, dass die Fläche als Grünfläche geeignet und zum Zwecke dieser Folgenutzung rekultiviert wurde. Die Altlastensanierung wurde demnach abgeschlossen, sodass kein weiterer Kontroll- und Überwachungsbedarf erforderlich ist und der Abschluss der Nachsorgephase festgestellt wurde. Die Altlast ist somit unter dem Handlungsbedarf 'Belassen' im Kataster aufgeführt.

Entsprechend dieser Erkenntnisse wird die Fläche nun als 'naturnahe Grünfläche ohne Zweckbestimmung in extensiver Pflege mit teilweise einsetzender / gelenkter Sukzession' dargestellt.

13.3.4. Lachen westlich von Großdeuben

Auf den Ackerflächen westlich von Großdeuben entstehen durch den Grundwasserfluranstieg vernässte Bereiche. Einen solchen Bereich stellen die Lachen dar, welche durch einen naturschutzrechtlichen Vertrag zwischen zuständiger Behörde und dem Flächenbesitzer / -bewirtschafter geschlossen wurde. Ziel dieser Vereinbarung ist es, diese naturschutzfachlich wertvollen Biotope zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wert dieser grundwasserbeeinflussten Offenbereiche kann anhand des Vorkommens vieler geschützter (Wasser-) Vogelarten erlassen werden. Ackerbaulich nutzbar sind diese Fluren nicht, da Maschinen sie nicht befahren können. Die weitere Entwicklung der Biotope ist zudem noch offen, da das Gebiet zwar im Grundwasseranstiegsgebiet liegt - somit also eine Vergrößerung der Nassbereiche zu erwarten ist - jedoch kann die Entwicklung vor der Fortschreibung des HGM nur noch schwer eingeschätzt werden (Vgl. Kapitel 2.9 Hydrologisches Großraummodell Süd).

13.3.5. Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen

Gleich acht mehr oder weniger verbundene weiße Signaturen mit 'Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' waren im FNP 2006 im westlichen Stadtgebiet auf Rekultivierungsflächen zu finden. Diese wurden anhand ihres Bestandes aktualisiert bzw. entsprechend der Angaben der zuständigen Naturschutzbehörde dargestellt. Folgende Aussagen können getroffen und dementsprechende Darstellungen in die 1. Änderung des FNP aufgenommen werden:

- die Maßnahmeflächen um das Restloch 13 wurden überwiegend aufgeforstet bzw. befinden sich im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium sodass sie als 'Waldbestand' bzw. 'naturnahe Grünfläche ohne Zweckbestimmung in extensiver Pflege mit teilweise einsetzender Sukzession' darzustellen sind
- die 'dreieckige' Maßnahmefläche südlich des Flugplatzes soll als Offen- / Grünland erhalten und gepflegt und vor Sukzession bewahrt werden
- die Sonderabfalldeponie nördlich des Werksbereiches ist keine Maßnahmefläche, jedoch als Aufforstung gemäß Waldmehrungsplan Sachsen darzustellen
- die Maßnahmeflächen am südlichen Werksbereich sind teilweise bereits aufgeforstet und mit Wald bestanden; eine kleinere Fläche ist offenes Grünland mit Darstellung zur Aufforstung gemäß Waldmehrungsplan Sachsen; der Erhalt des geschützten Offenlandbereiches anstatt der Aufforstung ist naturschutzfachlich erstrebenswert
- westlich der Gewerbefläche am B-Plan Nr.1 befindet sich ein Zauneidechsenhabitat, welches als Maßnahmefläche darzustellen ist; in diesem Sachzusammenhang ist bei einer baulichen Entwicklung ein Grünordnungsplan in dessen Nähe zu empfehlen um Natur und Landschaft in der Entwicklung angemessen berücksichtigen zu können

13.3.6. Naturwaldzelle Pleißeauwald

Der Waldbestand östlich von Böhlen entlang der Aue der Pleiße besitzt einen hochwertigen Zustand mit vielfältigen Strukturen wie hohem Totholzbestand, dichtem

Unterholz und teilweise intaktem Überschwemmungsregime. Aufgrund dessen Wertes für Flora und Fauna bestehen seit längerem die Bestrebungen die Flächen als 'Naturwaldzelle' zu sichern und zu schützen. Die mit der Nutzungsbeschränkung einhergehende Aufwertung könnte dabei entsprechend naturschutzfachlichen Regelungen anerkannt und für Eingriffe anderenorts angerechnet werden. Dazu wurden durch den Eigentümer (der Landestalsperrenverwaltung) die Bestrebungen forciert, jedoch das Verfahren noch nicht abgeschlossen. Somit soll die Darstellung des FNP 2006 als Waldfläche mit Umgrenzung besonders geschützter Biotop im Sinne des §30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG beibehalten werden. Eine Änderung der Darstellung ist nicht vorgesehen. Der besondere Bestand soll hier lediglich Erwähnung finden. Zu diesem Zeitpunkt konnte zudem noch nicht geklärt werden, wann ein Abschluss des Verfahrens beabsichtigt ist und wie die Nutzung des Waldes in den letzten Jahren erfolgte.

13.3.7. Geschützte Biotop südlich des Stausees Rötha

Im Bereich des Zuflusses zum Stausee Rötha 'Kleine Pleiße' sowie dem kreuzendem Kanal befinden sich als Kompensation für die Baumaßnahme angepflanzte Streuobstwiesen welche in der 1. Änderung des FNP aufgenommen werden sollen.

Dies umfasst auf der nördlich dargestellten Umgrenzung 10 Obstgehölze westlich und 28 östlich des Rad- und Gehweges auf trockenem Sanduntergrund. Südlich davon sind in einem 'Dreieck' im Zwischenraum der beiden künstlichen Fließgewässer sowie dem Weg 14 Obstgehölze angepflanzte. Östlich wachsen außerdem noch einmal 45 Obstgehölze im Bereich der geplanten Aufforstungsfläche. Allgemein stellt sich der kleinere Graben als strukturreich mit ausgeprägter Schwimmblatt- und Röhrichtvegetation dar.

Entlang des Weges wurden zudem die begleitenden Hecken- und Strauchstrukturen in der 1. Änderung des FNP aufgenommen. Das bereits dargestellte Biotop am Stausee nördlich der Gräben ist ein reich strukturierter Tümpel.

13.4. sonstige Flächenänderungen

13.4.1. Flächen innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens, außerhalb von Böhlen

Wie bereits unter Kapitel 2.7 Flurneuordnungsverfahren Rötha Ost und West bereits geschildert sollen für den Bereich der absehbar zum Stadtgebiet zu Böhlen hinzutretenden Flächen vorsorglich Nutzungsausweisungen in die 1. Änderung des FNP aufgenommen werden.

Gemäß RP '08 wird für das gesamte Rückhaltebecken Stöhna einschließlich Hochwasserrückhaltefläche das Vorranggebiet Hochwasserschutz im Regionalen Grünzug dargestellt. Die Ufer- bzw. Böschungsbereiche sind als Vorranggebiet Waldschutz aufgenommen. Auch der RP '17 hält an diesen Darstellungen fest, welche auch mit dem Sanierungsrahmenplan Espenhain übereinstimmen. Dieser konkretisiert jedoch, die Rückhaltefläche zum Hochwasserschutz auch durch extensive Landwirtschaft zu nutzen.

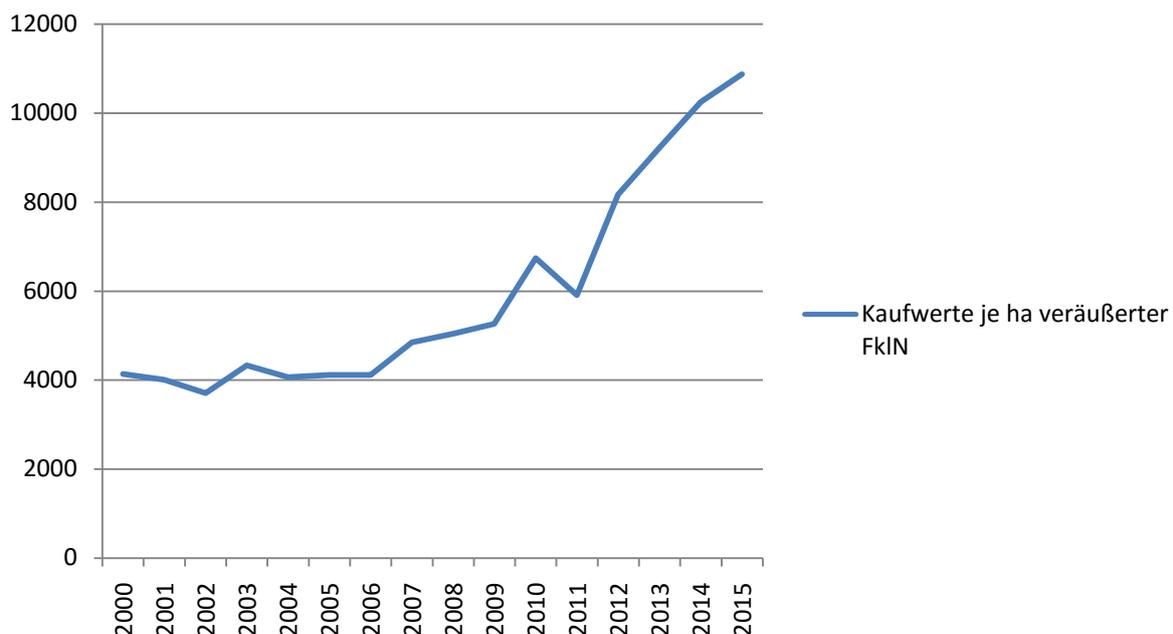
Dementsprechend werden die Rückhalteflächen als 'naturnahe Grünflächen im Rückhaltebecken "Stöhnaer Becken"' sowie 'Hochwasserrückhaltefläche' dargestellt.

Lediglich die bestehenden Wasser- sowie Waldflächen weichen davon ab. Sie sind im Norden an der bestehenden Wasserfläche bzw. im Osten entlang der Böschung zu finden.

13.4.2. landwirtschaftliche Nutzflächen

Entsprechend dem Anlass zur 1. Änderung des FNP wurden bestehende Ackerflächen mit Darstellung im FNP 2006 als 'geplante Waldflächen - mit Aufforstung nach freiwilliger Nutzungsaufgabe' anhand der Zielabsichten kritisch geprüft. Grund hierfür ist der anhaltend hohe und kontinuierlich steigende Nutzungsdruck ackerbaulicher Kulturen. Diese Entwicklung ist in der gesamten Region merklich anhand steigender Preise und zurückgehender Verfügbarkeit von Ackerland zu spüren. Beispielsweise zeigt die Studie des Freistaates Sachsen¹⁶ deutliche Preissteigerungen seit 2006 und sprunghaftes Ansteigen seit 2011. Demnach verdoppelten sich fast die Kaufpreise innerhalb von vier Jahren. Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Kaufwerte je Hektar veräußerter Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Kaufwerte je ha veräußerter FkIN



Für die Flächen nördlich des Flugplatzes ist eine Darstellung der Waldentwicklung unabdingbar, da diese im Sanierungsrahmenplan Zwenkau / Cospuden als Vorbehaltsgebiet 'Waldmehrung' dargestellt sind. Dies entspricht auch den Regionalplanständen RP '08 und RP '17. Die Flächen direkt um den Flugplatz sind hingegen Vorbehaltsgebiete 'Landwirtschaft'.

¹⁶ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Kamenz, Juni 2016, auf www.statistik.sachsen.de, Zugriff: 04.07.2016, 10.00 Uhr.

Die Flächen östlich von Großdeuben und im südlichen Stadtgebiet westlich vom Kahnsdorfer See sind gemäß Sanierungsrahmenplan Espenhain bzw. Witznitz als Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Im Zielkonzept des RP '08 sind alle drei genannten großflächig bestehenden Ackerfluren entweder als Erhalt des Waldbestandes oder Waldmehrung dargestellt. Im Raumnutzungskonzept des Entwurfes des RP '17 sind jedoch die Flächen östlich von Großdeuben und westlich vom Kahnsdorfer See als Vorranggebiet Land- und Forstwirtschaft dargestellt, sodass hier auch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft möglich erscheinen. Anhand der Nutzungsabsichten werden folglich diese großflächigen Areale nun als 'Flächen für die Landwirtschaft - Ackerland' dargestellt.

Eine weitere Änderungsfläche ist die Ackerfläche südwestlich des Stausees Rötha 'vor' dem Kippendamm. Im FNP 2006 wird diese als 'Wald - Bestand' dargestellt, was jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass diese Fläche ackerbaulich genutzt (2016 zur Maisproduktion) wird. Dementsprechend wird sie auch in der 1. Änderung des FNP als 'Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland' aufgenommen.

13.4.3. geplante Gleisverbindung nach Gaschwitz

Die Gleisverbindung nach Gaschwitz entlang der B2 wird von der Stadt Zwenkau auch weiterhin angestrebt. In Abstimmung mit ihr ist jedoch der Verlauf westlich des Aussichtspunktes Waldeck abzuändern. Durch die 1. Änderung des FNP ist ein Bogen nach Nord in Richtung Strandcafé darzustellen.

13.4.4. planfestgestellte Trasse A 72

Entsprechend den raumordnerischen Bestimmungen sind überörtliche Verkehrsstrassen nachrichtlich aufzunehmen. Dies betrifft in der 1. Änderung des FNP im Speziellen die Trasse der Bundesautobahn A72 sowie die Anschlussstelle an die B2 gemäß der Planfeststellung. Überwiegend verläuft sie im Stadtgebiet von Böhlen 'über' der bestehenden B95 / B2, sodass meist nur Verbreiterungen in der Flächennutzung aufzunehmen sind. Diese werden anhand der übermittelten Daten zur Planfeststellung mit dem Verkehrsflächenbestand überlagert und neu in Anspruch genommene Flächen als 'Autobahn und Anschluss gemäß Planfeststellung BAB72 - Planung' dargestellt. Wo Flächen für die A72 bestehende Verkehrsflächen überlagern werden diese als 'überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge - Bestand' dargestellt. Zusätzlich wird durch die Herstellung der A72 eine Querung der Bundesautobahn in Bereich des Anschlusses der B2 auch für Radfahrer realisiert. Diese Verbindung wird als Radweg - geplant dargestellt.

13.4.5. Sanierungsgebiete Böhlen und Stadtteilzentrum Großdeuben

Die beiden städtebaulichen Sanierungsgebiete nach § 141 ff BauGB sind noch Bestandteil des FNP 2006 sowie des Vorentwurfes der 1. Änderung. Mit dem Abschluss des Verfahrens zu den Gebieten 2017 werden diese im Zuge der Erstellung des Entwurfes der 1. Änderung auch nicht mehr im FNP dargestellt.

13.4.6. Wasserspiegelhöhen Standgewässer

Für die Standgewässer Zwenkauer See und Restloch 13 im Westen des Stadtgebietes wurden die aktuellen Stände aus dem Luftbild 2015 übertragen. Dementsprechend ist eine fast vollständige Füllung im Bezug zum Zielzustand zu erkennen.

14. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz dient der Verdeutlichung des Anteils an Ausweisungsf lächen und Gegenüberstellung einzelner Nutzungen.

Nutzungsart	Bestand in ha	Planung in ha	Summe in ha
Bauflächen			
Wohnbauflächen	131,02	6,61	137,63
Gemischte Bauflächen	9,74	0	9,74
Gewerbliche Bauflächen	85,86	2,28	88,14
davon Außerhalb des ehemaligen Zweckverbandes Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen-Lippendorf	4,39	2,28	/
Flächen für den Gemeinbedarf	9,19	0	9,19
Sondergebiet - Camping	0	0,76	0,76
Aufschüttung	30,5	0	30,5
Bahnflächen	36,16	0	36,16
Flächen für den Luftverkehr	14,97	0	14,97
Grünflächen (i.S. wohnungsnaher Freianlagen)	59,36	0	59,36
naturnahe Grünfläche - Dauergrünland	38,64	0	38,64
naturnahe Grünfläche - extensiv	414,47	0	414,47
naturnahe Grünfläche - RB Stöhna	64,5	0	64,5
Flächen für Ver- und Entsorgung	3,41	0	3,41
Flächen für Landwirtschaft - Ackerland	429,93	0	429,93
davon nach freiwilliger Nutzungsaufgabe gem. FNP '06	298,99	0	/
Verkehrsflächen	60,26	6,88	67,14
Wald	521,39	164,15	685,54
Wald (nach freiwilliger Nutzungsaufgabe)	0	236,54	236,54
Wasserflächen	159,66	4,07	163,73
Summe			2490,35
Flächen im Gebiet des Flurneuordnungsverfahren außerhalb von Böhlen			
naturnahe Grünfläche - RB Stöhna im FNV	98,28	0	98,28
Wald im FNV	16,18	0	16,18
Wasserflächen im FNV	21,86	0	21,86

15. Zusammenfassung

Das Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Böhlen war es, den vorbereitenden Bauleitplan den örtlichen Gegebenheiten sowie der zu erwartenden baulichen Entwicklung anzupassen. Sie prüft und aktualisiert im Resultat den Genehmigungsstand aus dem Jahr 2006 flächendeckend.

Im Verfahren wurden Zustände analysiert und Bedarfe für Bauflächen ermittelt, innerörtliche Verdichtungsflächen abgeschätzt und durch maßvolle Ausweisungen überwiegend auf bereits vorbelasteten Flächen berücksichtigt. Die planfestgestellte Trasse der A72 wurde ebenso nachrichtlich aufgenommen, wie die neue Grenze des Stadtgebietes nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahrens. Für diese zu Böhlen hinzutretenden Flächen wurden vorsorgliche Nutzungsdarstellungen getroffen. Die sich dynamisch entwickelnden Rekultivierungsflächen (überwiegend im Westen und Süden des Stadtgebietes) wurden anhand ihres derzeitigen Entwicklungsstandes sowie rechtlichen Status aktualisiert. Zudem wurde der überwiegende Anteil der bestehenden Ackerflächen mit Darstellung 'Aufforstung nach freiwilliger Nutzungsaufgabe' kritisch geprüft und im Resultat ausschließlich teilweise als Ackerfläche dargestellt.

Die Änderungen im Bezug zum FNP 2006 wurden unter Kapitel 13 'Fortschreibungen durch die 1. Änderung des FNP' detailliert beschrieben. Im Folgenden sollen sie nochmals zusammengefasst werden:

Bezeichnung	Bemerkung	Größe
Bauflächen		
Wohnbaufläche Gauliser Straße	Wohnbauentwicklungsfläche auf Ackerland mit Hecke	4,44 ha
Wohnbaufläche Zeschwitzer Straße	Wohnbauentwicklungsfläche auf Gewerbebrache, anstatt Gewerbebestand- und Planungsfläche	2,47 ha
Mischgebiet Straße des Friedens im Norden Großdeubens	Mischgebietsentwicklungsfläche auf Bahnbrache zur Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnen	2,28 ha
Wohn- und Mischgebiet Pohlersfeld	Darstellung des Wohn- und Mischgebietes als Bestand	3,52 ha
Wohnbaufläche Stöhnaer Str. / Hauptstr.	kleinflächige Darstellungserweiterung entsprechend dem Bestand	0,20 ha
Sondergebietsflächen		
Sondergebiet Camping am Freibad	Schaffung eines Campingplatzes innerhalb der südlichen Freiflächen des Freibades zur Tourismusentwicklung	1,52 ha
Flächen im Sinne des Naturschutzes		
IAA Ostausfahrt Böhlen	Rekultivierungsfläche gemäß Sanierungskonzept bzw. Nutzungsaussicht	110 ha

Kippe / Halde an der Faulen Pfütze	Rekultivierungsfläche gemäß dem Bestand	125 ha
Deponie Böhlen	Grünfläche gemäß Nutzungsabsicht	31 ha
Lachen westlich von Großdeuben	Naturschutzmaßnahme aufgrund des Grundwasseranstieges i.V.m. Vereinbarung	6 ha
Maßnahmeflächen westlich der IAA Ostausfahrt Böhlen	Differenzierte Entwicklung der Offen- / Waldflächen auf Rekultivierungsflächen gemäß Bestand	94 ha
Geschützte Biotop südlich des Stausees Rötha	Aufnahme der geschützten Biotop	1 ha
diverse Heckenergänzungen u.ä.	gemäß Bestand	2 ha
sonstige Flächenänderungen		
Flächen innerhalb des Flurneuerungsverfahrens, außerhalb von Böhlen	vorsorgliche Flächendarstellung für zu Böhlen hinzutretende Fluren	136 ha
landwirtschaftliche Nutzflächen	Darstellung der Ackerflächen nördlich des RB Stöhna und westlich des Kahnsdorfer Sees ohne 'Aufforstung nach freiwilliger Nutzungsaufgabe'	290 ha
planfestgestellte Trasse A 72	nachrichtliche Übernahme	7 ha
Wasserspiegelhöhen Standgewässer	Aufnahme gemäß tatsächlichen Stand	7 ha

Die Umweltbelange wurden gemäß den §§ 34 BNatSchG und 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert. Zunächst erfolgte ein Screening für sämtliche Änderungsflächen, bei dem deren Größe, Lage zu Schutzgebieten und besonders geschützten Biotopen sowie FFH- oder SPA- Gebieten untersucht wurde.

Die Stadtverwaltung vertritt die Auffassung, dass die inhaltliche Vorgehensweise dieser Flächennutzungsplanung die historischen, funktionellen und strukturellen, städtebaulichen oder landschaftspflegerischen Spezifika berücksichtigt und die aktuellen (über)regionalen und lokalen Bedarfsfragen angemessen einbindet. Das neu flächendeckende Planwerk bietet praktikable Handlungsspielräume für die zukünftige Entwicklung.

16. Abkürzungsverzeichnis

FNP	Flächennutzungsplan
G	Grundsatz
InSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Böhlen 2020
LEP	Landesentwicklungsplan
RP '08	Regionalplan Westsachsen, in Kraft getreten am 25.07.2008
RP '17	Regionalplan Leipzig-Westsachsen, mit Genehmigungsziel 2017
WE	Wohneinheit
Z	Ziel

17. Quellenverzeichnis

17.1. Literatur

- empirica (2000): Rahmenbedingungen für den Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie empirica (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland - Bisherige Trends und Ausblick bis 2030"
- Freistaat Sachsen: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Regierungsbezirk Leipzig, Kreis Leipziger Land, Stadt Böhlen mit Großdeuben und Gaulis, Stand 2000.
- Freistaat Sachsen: Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Leipzig, Dresden, 1984.
- Freistaat Sachsen: Altlastenverdachtsflächenkataster für den Kreis Leipziger Land, 1997.
- Freistaat Sachsen: Geologische Spezialkarte des Königreiches Sachsen, Geologische Revision zur II. Auflage 1904, Königliches Finanzministerium (Hrsg.)
- Freistaat Sachsen: Materialien zum Naturschutz und Landschaftspflege, Schutzgebiete im Regierungsbezirk Leipzig, Stand 1997.
- Freistaat Sachsen: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Großpösna, Entwurf 1997 (Bearbeiter: Sächsische Landsiedlung GmbH).
- Freistaat Sachsen: Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Südraum, Abschlussbericht März 2002, (Bearbeiter: Gesellschaft für Umweltplanung, ländliche Entwicklung und Projektmanagement mbH), Leipzig 2002.
- Interessengemeinschaft Naherholungsgebiet Witznitz: Rahmenplan zur Entwicklung des Areals ehemaliger Tagebau Witznitz vom 07.02.2002 in Zusammenarbeit mit den Anrainergemeinden, (Bearbeiter: Ingenieurbüro Klemm und Hensen), 2002.
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: 1. Ergänzung zum Abschlussbetriebsplan Tagebau Witznitz, Stand 28.02.1997.
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH: Abschlussbetriebspläne Tagebau Witznitz, Tagebau Espenhain und Bahnen mit Zulassung Bergamt vom 20.05.1996, 19.04.1995 und 20.12.1996.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain, Fortgeschriebene Fassung 2002.

- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz, 2000.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden, Fortgeschriebene Fassung 2006.
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017, Entwurfsstand vom 29.05.2015.
- Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen, Grimma, 2008.
- Stadt Böhlen: Landschaftsplan Großdeuben, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1995.
- Stadt Böhlen: Landschaftsplan Böhlen, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1997.
- Stadt Böhlen: Teilflächennutzungsplan Großdeuben, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1998.
- Stadt Böhlen: Teilflächennutzungsplan Böhlen, (Bearbeiter: Büro für Stadtplanung), 1998.
- Stadt Böhlen: Flächennutzungsplan, (Bearbeiter: GFSL Clausen + Scheil Gesellschaft für Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung mbH), 2006
- Stadt Böhlen: Denkmalpflegerische Konzeption Park Großdeuben, (Bearbeiter: Büro Amin.Franz.Wend.) Leipzig, März 2000.
- Stadt Böhlen: Fortschreibung Neuordnungskonzept Sanierungsgebiet Stadtkern Böhlen, November 2002.
- Stadt Böhlen: Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Stadtteilzentrum Großdeuben, Ergebnisbericht, März 2002.
- Stadt Böhlen: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Böhlen 2020, bearbeitet durch Büro für urbane Projekte, Leipzig, 2010.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Kamenz, Juni 2016, auf www.statistik.sachsen.de, Zugriff: 04.07.2016, 10.00 Uhr.
- Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 Bevölkerung am 9. Mai 2011 nach demografischen Grundmerkmalen, Gemeindeblatt Böhlen.
- Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 - Haushalte, Familien und deren Wohnsituation; Gemeindeblatt Böhlen; Gebietsstand 01.01.2014.

17.2. Internet

- www.boehlen-lippendorf.net, Zugriff: 30.06.2016, 13.00 Uhr.
- www.geoportal.sachsen.de; Historisches Sachsen - Messtischblatt vor 1945 sowie TK25 DDR Ausgabe Staat; Zugriff 11.07.2016, 8.30 Uhr.
- www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm; Zugriff: 27.06.2016, 14.30 Uhr.
- www.neue-hart.leipzig.de, Zugriff: 14.07.2016, 10.00 Uhr.
- www.sachsen.de/medien, Zugriff: 01.07.2016, 9.30 Uhr.
- www.statistik.sachsen.de/genonline/online, Zugriff 04.07.2016; 11.00 Uhr.
- www.vlinsachsen.de, Zugriff: 30.06.2016, 14.00 Uhr.
- www.zv-witznitzer-seen.de, Zugriff: 30.06.2016, 11.30 Uhr.