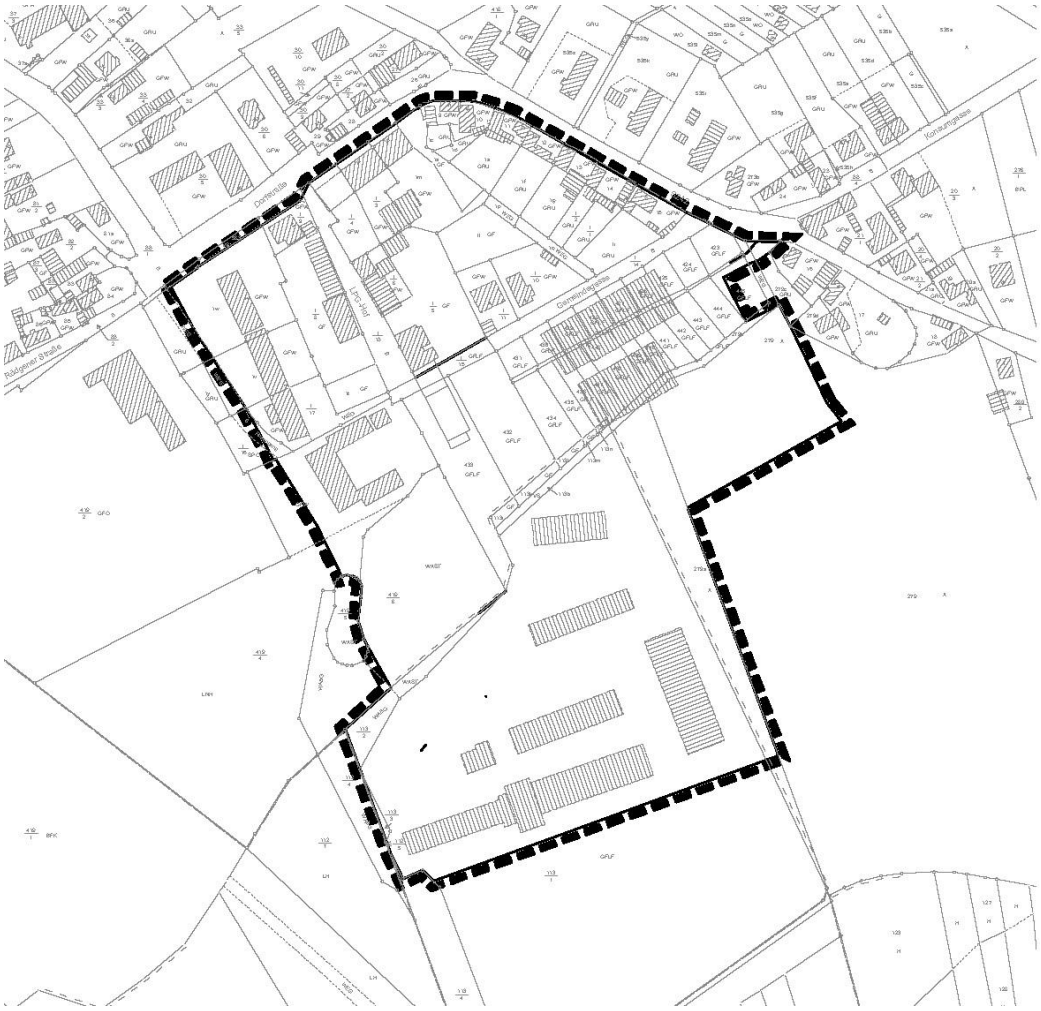
Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“

Entwurf

Gemeinde Großpösna

Im Rittergut 1

04463 Großpösna



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

18.11.2019

Bildnachweis Titelseite:

eigene Erstellung

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum 2
Inhaltsverzeichnis 3
A Einleitung 6
1 Verfahrensstand 6
2 Lage und Größe und Zustand des Plangebiets 7
2.1 Historische Entwicklung der Ortsmitte Störmthal 8
3 Planungsanlass und -erfordernis 11
4 Ziele und Zwecke der Planung 13
4.1 Allgemeine Anforderungen 13
4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 14
4.3 Belange der Touristikwirtschaft 18
4.4 Verkehrliche Belange 19
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung 20
4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung 20
4.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 21
5 Verfahrensdurchführung 22
B Grundlagen der Planung 23
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 23
6.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 23
6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 25
6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 26
6.4 Technische Infrastruktur 26
6.4.1 Verkehrsinfrastruktur 26
6.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 26
6.5 Altlasten 28
6.6 Kampfmittelbelastungen 28
6.7 Archäologie 29
6.8 Vermessungs- und Grenzmarken 29
6.9 An das Plangebiet angrenzende Bereiche 30

6.9.1 Siedlungs-/Wohnbereiche 30
6.9.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 30
6.9.3 Gewässer 30
7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen 31
7.1 Ziele der Raumordnung 31
7.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 31
7.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008 34
7.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 – Entwurf 37
7.1.4 Braunkohlenplan Tagebau Espenhain vom 25.07.2008 (Sanierungsrahmenplan) 39
7.1.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna vom 25.04.2005 39
7.1.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 40
7.1.7 Ortsentwicklungskonzept Störmthal 43
7.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben 44
8 Ergebnisse der Beteiligungen 45
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 45
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 47
9 Städtebauliches Konzept 50
C Inhalte des Bebauungsplanes 52
10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 52
11 Gliederung des Plangebietes 52
12 Baugebiete 54
12.1 Art der baulichen Nutzung 54
12.1.1 allgemeines Wohngebiet, Teilbaugebiete 54
12.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 5 mit bestandssichernder Festsetzung „Anlage Schloss Störmthal“ 57
12.1.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet 58
12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]: 59
12.2.1 Grundflächenzahl 59
12.2.2 Höhe baulicher Anlagen 60
12.2.3 Bauweise 61
12.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 62
12.2.5 Stellung baulicher Anlagen 64

13 Nebenanlagen und Stellplätze 66
14 Verkehrsflächen 67
14.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen 67
14.2 Sammelparkplatz 68
14.3 Geh- und Radwege und Zufahrten 69
14.4 Geh- Fahr und Leitungsrechte 69
15 Wasserflächen 71
16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 72
17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 74
17.1 Befestigung von Stellplätzen 74
18 Grünordnerische Festsetzungen 75
18.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten 75
18.2 Öffentliche Grünflachen 77
18.2.1 Begrünung von Stellplatzanlagen 79
19 Örtliche Bauvorschriften 80
19.1 Dachformen 80
19.1.1 Dachdeckung 80
19.2 Einfriedungen 81
20 Städtebauliche Kalkulation 83
21 Hinweise 84
22 Pflanzempfehlungen 85
Verzeichnisse 88

A Einleitung

1 Verfahrensstand

Am 20.07.2015 wurde vom Gemeinderat Großpösna der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) „Ortsmitte Störmthal“ gefasst.

Der Geltungsbereich gemäß Vorentwurf umfasste eine Fläche von 91.280 m². Da sich im Zuge der Entwicklung des Vorentwurfs das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sowie der Planungsbedarf für verschiedene Flächen seit der Beschlussfassung geändert hat wird der Geltungsbereich um 13.356 m² auf nun insgesamt 77.924 m² reduziert. Es ergeben sich folgende Änderungen, die zur Anpassung des Geltungsbereiches führen:

- Einbeziehung von Bestandsiedlungsflächen aufgrund der Zugehörigkeit zur Sachgesamtheit des Kulturdenkmals „Rittergut Störmthal“ mit den enthaltenen Einzeldenkmalen Schloss, Gutsverwalterhaus und ehemalige Brennerei,
- Einbeziehung von Grundstücken an der Dorfstraße zur Realisierung einer Kindertagesstätte,
- keine Planungsnotwendigkeit für die bestehenden Waldflächen in Südwesten des Geltungsbereiches.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.01.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“, bestehend aus dem Strukturplan und der Begründung, in der Fassung vom 22.01.2018 gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ bestehend aus dem Strukturplan und der Begründung, in der Fassung vom 22.01.2018 wurde in der Zeit vom 12.02.2018 bis zum 13.03.2018 öffentlich für jedermann zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna, Zimmer 110 (Auslegungsraum), ausgelegt.

Die Unterlagen konnten vom 12.02.2018 bis zum 13.03.2018 zudem im Internet unter www.grosspoesna. de und www.bauleitplanung.sachsen.de eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mit Schreiben vom 26.02.2018 die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

2 Lage und Größe und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich in Störmthal, einem am Störmthaler See gelegenen Ortsteil der Gemeinde Großpösna. Vom Umgriff betroffen ist der südöstliche Ortskern Störmthals. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Dorfstraße. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen vollzieht sich die Grenze entlang des Sportplatzes und einer Waldfläche.

Mit seiner Lage am südöstlichen Rand des Ortskerns von Störmthal grenzt das Plangebiet in weiten Teilen an den Außenbereich. Entlang der Dorfstraße befinden sich Einfamilienhäuser. Das Plangebiet besteht jedoch zum überwiegenden Teil aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen wie Stallanlagen, Lagerhallen und Abstellflächen für Großtechnik. Es befinden sich im Plangebiet zwei weitere Wohngrundstücke und verschiedene leerstehende, z. T. unter Denkmalschutz stehende Gebäude wie das sich in der Sanierung befindliche Schloss Störmthal, die ehemalige Brennerei und das Verwalterhaus. Der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betriebshof wird seit über fünf Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Diese Flächen sind überwiegend versiegelt. Der Prozess zur Brache ist hier vorgeprägt.

Obwohl der B-Plan größtenteils auf eine Revitalisierung eines mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebauten Areals zielt, handelt es sich, da auch im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Flächen integriert werden, nicht um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Nach erforderlicher Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs hat das Plangebiet eine Größe von ca. 7,8 ha.

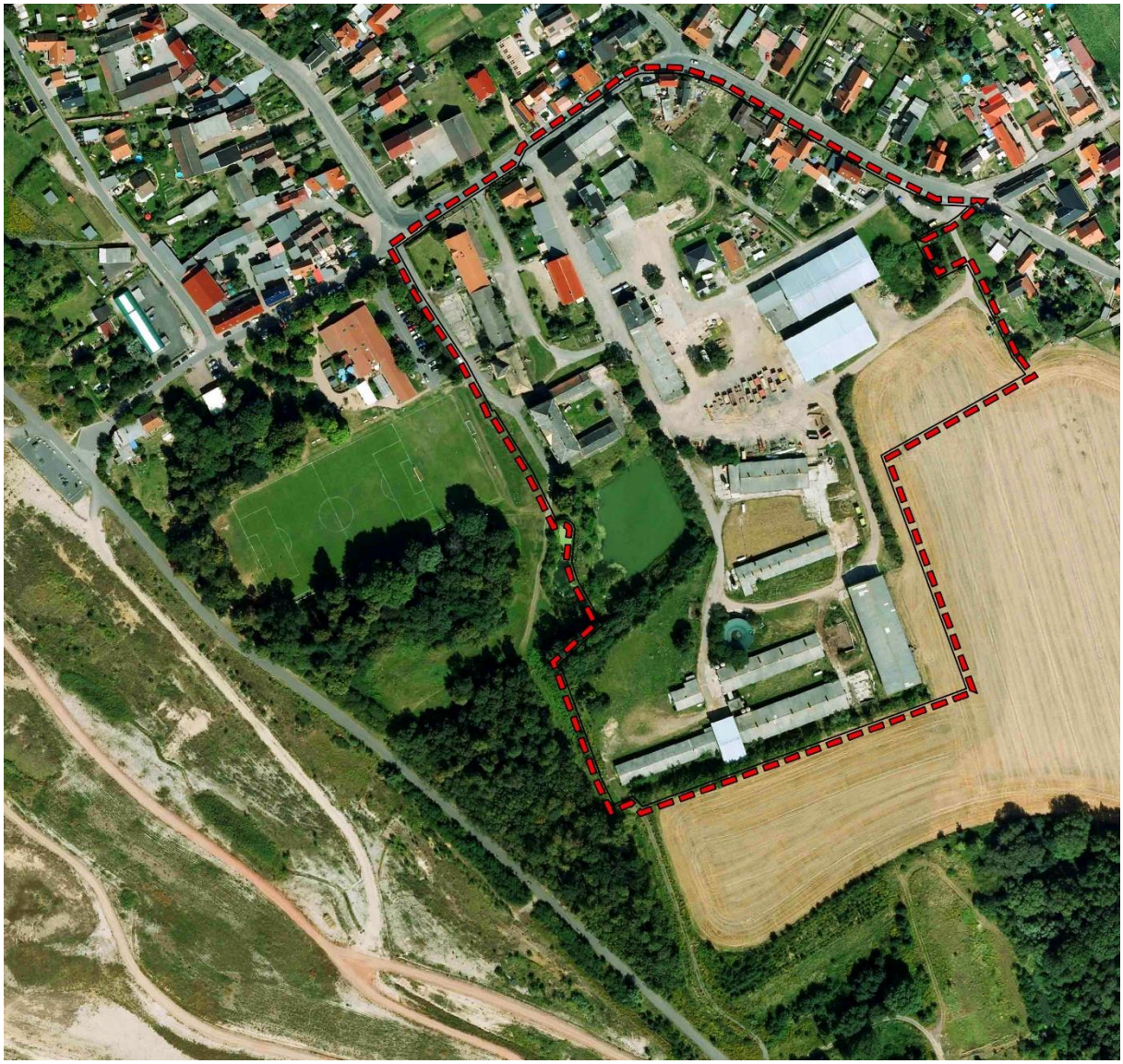


Abb. 1 Luftbild Störmthal, rot = Geltungsbereich

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 entnommen werden.

2.1 Historische Entwicklung der Ortsmitte Störmthal

Älteste Zeugnisse von Siedlungen in der Gegend Störmthals reichen bis in die Jungsteinzeit (4000 bis 2400 v. Chr.). Später ist die nahegelegene Göselaue slawisch besiedelt, jedoch ist Störmthal wahrscheinlich nicht slawischen Ursprungs. Eine Ansiedlung deutscher Bauern in

der Leipziger Elsteraue erfolgte unter Wiprecht von Groitzsch in den frühen Jahren des 12. Jahrhunderts.

Aufgrund der Erwähnungen Störmthals im Urkundenbuch des Hochstifts Merseburg und im Lehnbuch Friedrich des Strengen gehen Historiker davon aus, dass der Ort mindestens seit dem Jahr 1050 bestand, um 1349/1350 jedoch wahrscheinlich als Folge kriegerischer Auseinandersetzungen und anderen Ereignissen wie Bränden oder Seuchen verwüstet war. Bereits 1378 ist es als Herrensitz wieder nachzuweisen. Vermutlich schon im 12. Jahrhundert diente Störmthal zudem dem Rittergeschlecht de Muchele oder Mocheley als Sitz, der Ortskern befand sich um das Rittergut gelegen in Richtung der Schäferei, die auf dem Gelände der Wüstung Schönberg entstand.

Störmthal ging durch Verkauf an das Geschlecht derer von Pflugk, bis die Erbfolge ohne männliche Nachkommen 1588 endete und Friedrich von Schönberg es übernahm. Spätestens um 1500 hatte sich der Rittersitz zudem zum Rittergut mit Gesinde entwickelt, einem landwirtschaftlichen Unternehmen, dem die gutsherrschaftliche Schafhaltung Gewinn brachte und die sich mehr und mehr auf die Flächen der ansässigen Bauern ausdehnte. Ein Schloss besaß Störmthal zu dieser Zeit nicht, auch noch nicht in den darauffolgenden Jahren, die von häufigen Besitzerwechsel geprägt waren; erst unter den Herren von Fullen, die Störmthal seit 1675 besaßen, wurde 1693 das barocke dreiflügelige Schloss erbaut. Statz Friedrich von Fullen ließ das Schloss mit einem weitläufigen Park umgeben. Dazu gehörten auch ein Tiergehege und sieben Fischerteiche. Von 1951 bis 1991 war im Schloss ein Kinderheim untergebracht, was seine Spuren hinterlassen hat. Heute ist das Schloss in privater Hand. Der neue Eigentümer gibt an, das Schloss wieder in seinen historischen Glanz zurückführen zu wollen.

Die sonstigen Gehöfte waren – kolonialhistorisch bedingt – vorwiegend fränkische Dreiseithöfe, die von einem geschlossenen Hof und vielen Gebäuden gekennzeichnet waren. Große Wirtschaftsgebäude, zum Beispiel eine Brauerei, sind Zeugnisse einer steigenden Wirtschaftskraft des Ritterguts im 18. und 19. Jahrhunderts. Zudem oblag dem Rittergut mit der Grundherrschaft quasi die Obrigkeit über Rödgen, einem vom Rande des Schlossparks südöstlich gelegenen Vorwerks, das wie Störmthal als frühdeutsche Siedlung entstand, erstmals 1322 urkundlich erwähnt und 1950 eingemeindet wurde.

Nach dem Zweiten Weltkrieg führte die von der Landesverwaltung Sachsens erlassene Verordnung über die landwirtschaftliche Bodenreform zur Enteignung des Ritterguts Störmthal zugunsten von Jung- und Neubauern, die damalige Besitzerin Baronin von Watzdorf wurde vertrieben.

Schließlich entstand 1952 in Störmthal eine der ersten und größten landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) im Landkreis Leipzig, die ebenfalls den Großteil des ehemaligen Rittergutsbesitzes an Gebäuden nutzte und welcher nach und nach die ansässigen bäuerlichen Betriebe beitraten. Die Errichtung des Tagebaus Espenhain zum Abbau von Braunkohle Anfang der 1980er Jahre hatte für Störmthal ein Bauverbot und die Überbaggerung von 140 Ortschaften zur Folge, darunter auch der Ortsteil Rödgen im Jahr 1985. Dafür waren in der „Ortsverlegungskonzeption für den Ortsteil Rödgen“ von 1983 vorgesehen, die 129

Einwohner und 62 Wohneinheiten nach Borna-Süd, Leipzig-Grünau und Liebertwolkwitz umzusiedeln. Der Verlust von Rödgen wirkte sich auf die gesamte Ortslage aus.

Mit der deutschen Wendezeit ging 1991 aus den verbliebenen Genossenschaften in der Gemeinde die Landwirtschafts-Aktiengesellschaft Wachau-Störmthal (LAG) hervor, zu der auch die 100-prozentigen Töchter AGRAR GmbH Störmthal Seifertshain und Wachauer Transport und Gewerbe GmbH gehören. 2010 gab die LAG die Nutzung der Flächen auf, die jetzt brachliegen. Die Gemeinde hat seitdem mehrere Anstrengungen unternommen, um dem Verfall des Geländes entgegenzuwirken bzw. wilde Ansiedlungen zu verhindern. Ziel war immer die Sanierung des Schlosses sowie die Wiederbelebung des Rosengangs. Das sanierungsbedürftige Verwalterhaus und der ehemalige Kuhstall des Schlosses wurde von der Teilnehmergemeinschaft Störmthal gekauft, um die Gebäude für die Gemeinde zu sichern.

Seit 1990 nahm die wohnliche Nutzung in Störmthal nicht zuletzt nach der Aufhebung des Bauverbots wieder zu; auch Projekte und Förderungen zur Erhaltung ortbildprägender Gebäude und landwirtschaftlicher Bausubstanz durch das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung Wurzen hatten daran Anteil. 1994 kam die etappenweise Stilllegung des Kohletagebaus Espenhain. Durch die Flutung des Restloches entstand der Störmthaler See. Störmthal, Güldengossa und Dreiskau-Muckern sind nunmehr Orte mit attraktiver Lage am See und entwickeln sich zu beliebten Naherholungszielen und gefragten Wohnstandorten. Dabei ist Störmthal der einzige Ort mit direktem Seezugang am Rödgener Weg zum Störmthaler Ufer.

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens der Teilnehmergemeinschaft Störmthal wurden ab 2000 infrastrukturelle Maßnahmen realisiert, wie der grundhafte Ausbau der Ortsstraßen und Maßnahmen der Oberflächenentwässerung.

Mit der Entscheidung der LAG Wachau-Störmthal ihre landwirtschaftlichen Aktivitäten nur noch auf den Feldbau zu beschränken und das gesamte Areal des LPG-Hofes aufzugeben, wurde diesen Flächen der bis zu diesem Zeitpunkt andauernden landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Entwicklung zur innerörtlichen Brache setzte unmittelbar nach Schließung der Stallanlagen ein und es gab reichlich wilde, ungenehmigte Nachnutzungen in diesen Bereichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diese negative innerörtliche Entwicklung gestoppt. Das Areal des LPG-Hofes wird einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Es soll für Störmthal ein Freizeit- und Wohnstandort ohne Inanspruchnahme neuer Flächen entwickelt werden. Ziel ist die Stärkung des Ortsteils durch die vorgesehenen Nutzungen. Es soll eine Nachfrage über das ganze Jahr und nicht nur zur touristischen Hauptsaison im Sommer generiert werden, um bestehende soziale und gewerbliche Nutzungen, wie bspw. den Gasthof Störmthal, im Ort halten zu können. Die geplante Entwicklung bleibt im historisch baulichen Kontext und reagiert gleichzeitig auf die touristische Entwicklung Vorort.

3 Planungsanlass und -erfordernis

Die mit der Beendigung der Tierhaltung durch die LAG Wachau-Störmthal einhergehende zunehmende Verödung des innerörtlichen Areals des LPG-Hofes hat die Entwicklung zu einer Brache verursacht. Zur Unterbindung dieser fortschreitenden Entwicklung, unmittelbar an der Peripherie des Störmthaler Sees, ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf für den Ortsteil Störmthal gegeben. Zudem gilt es, die vorhandenen bzw. entstandenen infrastrukturellen Nutzungen wie das angrenzende Sportzentrum mit Gastronomie, den Gasthof Störmthal und das in Entwicklung befindliche Störmthaler Schloss durch eine umliegende Entwicklung im Bestand zu stärken und zu erhalten. Dabei ist das Ortsentwicklungskonzept Störmthal 2009, fortgeschrieben im INSEK Großpösna 2025 sowie im Ortsentwicklungskonzept 2019, Grundlage für die Planung und die darin benannten Ziele sollen durch den Bebauungsplanumgesetzt werden.

Nach langem Verfahren wurde nun ein Projektentwickler gefunden, der den aktuell mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebauten Bereich von der vom Schloss ausgehenden Sichtachse zur Dorfstraße im Nordosten) bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs unter den oben benannten Voraussetzung revitalisieren und entwickeln wird. Entlang der Sichtachse vom Schloss zur Dorfstraße sollen Ferienwohnungen und im südlich angrenzenden Areal ein Wohngebiet entstehen. Das denkmalgeschützte Schloss wie das ehemalige Verwalterhaus sollen ebenfalls erhalten und einer mit der geplanten benachbarten Bebauung verträglichen Nachnutzung zugeführt werden.

Im Bereich der nördlich und westlich vorhandenen Wohnbebauung beabsichtigt die Gemeinde Großpösna zudem, die vorhandene Bebauungsstruktur zu sichern und einen Kitastandort zu integrieren.

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) dargestellt. Solange in einem Dorfgebiet noch eine land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstelle zum Haupt- oder Nebenerwerb betrieben wird, bleibt der Charakter als Dorfgebiet erhalten. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird dieses Ziel nicht mehr verfolgt. Es besteht somit kein Bedarf im Bebauungsplan ein Baugebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auszuweisen. Zur Umsetzung der Planungsziele soll es zur Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet und einem Sondergebiet Ferienhaus kommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus folgenden Gründen:

- notwendige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Großpösna zur Sicherung des Wohnbedarfs gemäß Integriertem Gemeindeentwicklungskonzept

Großpösna 2025, fort-geschrieben 2015 auf Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose

- Revitalisierung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken (Freizeitwohnen und allgemeinem Wohnen), die aufgrund ihrer prädestinierten Lage im Ortsteil Störmthal städtebaulich eine Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebietes darstellt,
- große Teile des Plangebiets sollen entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept einer neuen Nutzung zugeführt werden, deren Zulässigkeit – insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung – sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der fehlenden inneren Erschließung nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt; die Aufstellung eines B-Planes ist entsprechend erforderlich, um umfassendes Baurecht zu schaffen,
- der Bebauungsplan betrifft denkmalpflegerische Belange, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz (Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“) ist zu erhalten, soll in einer mit der umliegenden bestehenden bzw. geplanten Bebauung in verträglichen Weise weiterentwickelt werden,
- in Anbetracht sowohl der Größe des Plangebiets als auch der geplanten differierenden Nutzungen mit spezifischen Schutzansprüchen und unterschiedlichen Anforderungen an die Erschließung, ergibt sich das Planerfordernis bereits aus der Notwendigkeit der Konfliktvermeidung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten,
- in den Bereichen des Bestands an Wohnbebauung ist die vorhandene städtebauliche Ordnung mit ihren charakteristischen Gartengrundstücken zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Kindertagesstätte zu sichern und
- Inanspruchnahme von Flächen des planungsrechtlichen Außenbereichs: Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ein öffentlicher Parkplatz entstehen.

Planziel ist es somit insbesondere, einerseits einen großen Teil des Plangebiets, der aktuell brachliegt, zu revitalisieren und gemäß dem zugrundeliegenden Konzept einer neuen Nutzung zuzuführen sowie andererseits im Bereich des Wohnbestands die vorhandene städtebauliche Ordnung zu sichern. Unter Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist für die vorgesehenen Nutzungen umfassendes Baurecht zu schaffen.

4 Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des B-Planes verfolgt das allgemeine Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von touristischer Freizeitnutzung und Erholung zu gewährleisten. Anhand der Abstimmung und räumlichen Zuordnung der einzelnen Nutzungen soll die städtebauliche Entwicklung dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Es werden vor allem die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung betrachtet. Der B-Plan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Revitalisierung einer Brachfläche,
- Definition zulässiger Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung sowie des aufgrund der unmittelbaren Lage am Störmthaler See vorhandenen Potenzials für die touristische Entwicklung und den damit im Zusammenhang stehenden Belangen der Erholungssuchenden,
- Berücksichtigung des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal
- Berücksichtigung der Wohnbedarfsprognose Gemeinde Großpösna 2016
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Bestands an Wohngebäuden,
- Erhalt der Sachgesamtheit Rittergut Störmthal sowie der Kulturdenkmale Schloss, Gutsverwalterhaus und ehemalige Brennerei gem. §2 SächsDSchG.
- Wiederherstellung der von Osten auf das Schloss zuführenden Achse als städtebauliches Gestaltungselement
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung, und
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Ergebnis ist es das Ziel, eine umfassende planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Wohn- und Erholungsnutzung – unter Gewährleistung eines verträglichen

Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen – zu erreichen.

4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Ortsteil Störmthal der Gemeinde Großpösna dient vorrangig als Wohnstandort. Er liegt als einziger Ortsteil direkt am Ufer des Störmthaler Sees. Aufgrund dieser Lage ist der Ortsteil nicht nur als Wohnstandort im ländlichen Raum attraktiv, sondern gewinnt zusehends auch als touristische Destination an Bedeutung. Der Ortsteil fungiert als Anlauf- und Ankerpunkt am See und soll unterstützend zur touristischen Entwicklung beitragen. Um eine hierfür eine stabile und nachhaltige Grundlage zu schaffen wird die Entwicklung des Ortsteils weiterverfolgt.

Mit seinen 516 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 16,9 ha stellt der Ortsteil Störmthal hinter dem Ortsteil Großpösna den zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde dar (Einwohner Großpösna insgesamt: 5.343).[1] Der Zensus 2011 weist für Großpösna durchschnittlich 2,4 Personen je Haushalt aus. Der Anteil der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug 2011 88,1 %, die Wohneigentumsquote 79 %.[2] Der überwiegende Anteil des Wohnraums in Großpösna besteht somit aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Privatbesitz.

Die **6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung**, veröffentlicht am 19.04.2016, zeigt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Sachsen von 2015 bis 2030 auf. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der auf Basis des Zensusstichtages 9. Mai 2011 fortgeschriebene Bevölkerungsbestand zum 31. Dezember 2014. Da Großpösna zum Stichtag mehr als 5.000 Einwohner aufwies (5.328), liegt für die Gemeinde ein gesondertes Datenblatt mit Ergebnissen der Vorausberechnung vor. Sämtliche Ergebnisse basieren dabei auf dem Gebietsstand zum 1. Januar 2016; die Berechnungsergebnisse zur Bevölkerung wurden auf volle Hundert gerundet. Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung wird in der Vorausberechnung in zwei Varianten abgebildet.

In der oberen Variante (Variante 1) erfolgt eine modellhafte Quantifizierung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus jüngster Zeit.

In der unteren Variante (Variante 2) erfolgt die Umsetzung der Annahmen aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante G1-L1-W2).

---

1 Einwohnermeldeamt der Gemeinde Großpösna, Einwohnerzahlen mit Stand 15.03.2016, Großpösna 2016.
2 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Zensus 2011, Wohnsituation der Haushalte im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011 nach Gemeinden, Gebietsstand: 1. Januar 2014.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung in Großpösna.[3]

Tab. 1 Bevölkerungsvorausberechnung für Großpösna

Jahr	voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	5,4	101,6	5,3	100,3
2016	5,5	102,7	5,4	100,5
2017	5,5	103,8	5,4	100,8
2018	5,6	104,4	5,4	101,1
2019	5,6	105,3	5,4	101,3
2020	5,6	105,7	5,4	101,5
2021	5,7	106,1	5,4	101,7
2022	5,7	106,4	5,4	101,9
2023	5,7	106,5	5,4	102,1
2024	5,7	106,4	5,4	102,2
2025	5,7	106,2	5,5	102,4
2026	5,7	106,1	5,5	102,5
2027	5,7	106,0	5,5	102,5
2028	5,6	106,0	5,5	102,5
2029	5,6	106,0	5,5	102,5
2030	5,6	105,9	5,5	102,5

Wie in der Tabelle ersichtlich, ist für Großpösna über den gesamten Prognosezeitraum in beiden Varianten mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen. In der Variante 1 wird bis 2020 zunächst ein Anstieg auf ca. 5.600 Einwohner prognostiziert. Dies bedeutet einen Zuwachs um ca. 5,7 % verglichen mit dem Stichtag zum 31.12.2014. Bis 2025 erfolgt dann voraussichtlich ein weiterer Anstieg um ca. 100 Personen auf ca. 5.700 Einwohner (ca. 6,2 % Zuwachs im Vergleich zum Stichtag). Für den zuletzt betrachteten 5-Jahres-Zeitraum wird bis 2030 wiederum ein leichter Bevölkerungsrückgang um ca. 100 Einwohner auf insgesamt ca. 5.600

[3] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – 2016, 6. RBV.

Einwohner angenommen, was in etwa dem prognostizierten Stand von 2020 entspricht. Die untere Variante (Variante 2) nimmt bis 2030 einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg um ca. 100 Personen auf ca. 5.500 Einwohner an (ca. 2,5 % Zuwachs im Vergleich zum Stichtag). Die Bevölkerungsdichte in Großpösna wird von 128 Einwohnern/km² im Jahr 2014 auf voraussichtlich 136 (Variante 1) bzw. 131 Einwohner/km² (Variante 2) ansteigen. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung besteht für Großpösna weiterer Wohnraumbedarf. Die Einwohnerzahl von Störmthal blieb in den letzten Jahren konstant und verzeichnete seit 2010 einen Zuwachs von 10 Einwohnern auf 519 im Jahr 2016.

Die im **Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025** dargestellte Wohnungsbedarfsprognose 2011 geht hinsichtlich des Wohnraumbedarfs von Folgendem aus: Bei einer gleichbleibenden Zunahme von Wohnungen wird damit gerechnet, dass zwischen 2010 und 2020 in der gesamten Gemeinde ca. 240 zusätzliche Wohneinheiten auf den Markt kommen bzw. zur Verfügung stehen. Als Ortsteil mit Wasserlage werde sich zukünftig auch in Störmthal eine positive Nachfrage nach Wohnraum ergeben. Bei der Entwicklung neuen Wohnraums sei auf eine verträgliche Einbindung in die bestehenden dörflichen und historischen Strukturen zu achten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 38f). Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose 2011 besteht für die Gemeinde Großpösna ab 2015 Handlungsbedarf zur Schaffung neuen Wohnraums.

Der sprunghafte Bevölkerungsanstieg des Oberzentrums Leipzig wird zudem große Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf in Umlandgemeinden wie Großpösna haben.

Störmthal befindet sich aufgrund seiner örtlichen Gegebenheiten an der nordwestlichen Uferkante des Störmthaler Sees sowie der Nähe zum Oberholz in einer landschaftlich reizvollen Lage sowie in einer für Freizeit und Erholung begünstigten Position. Der Ortsteil Störmthal wurde 1996 zusammen mit Güldengossa in die Gemeinde Großpösna eingemeindet.

Durch die Staatsstraße S 242 (seit Dezember 2014 als Ortsumgehung Störmthal), die Richtung Norden eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A38 sowie Richtung Süden zur Bundestrasse 95 (seit 09/2019 zur A 72) darstellt, ist der Ortsteil sehr gut für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Die Ortschaft ist durch einen Linienbus mit direkter Anbindung nach Leipzig im öffentlichen Nahverkehrsnetz eingebunden, zusätzlich besteht durch einen Schulbus ein weiteres Nahverkehrsangebot für Schüler. Des Weiteren ist Störmthal vollständig an das Radwegenetz der Gemeinde Großpösna angebunden. Alle Ortsteile der Gemeinde sind mit dem Fahrrad über ein alltagstaugliches ausgebautes Radwegenetz erreichbar. Der Rundweg des Störmthaler Sees grenzt direkt an die Ortslage an.

Die Folgen des Tagebaus mit der Entwicklung des Störmthaler Sees stellen mittlerweile ein deutliches Potenzial für die Weiterentwicklung dar. Der Ortsteil vollzieht eine Entwicklung zum „Ort am See“ und kann durch die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftsprofil der Gemeinde leisten.

Für Störmthal ist im Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 eine Qualifizierung der „neuen Ortsmitte“ angezeigt, die sich in einem ersten Schritt mit Verkehrsberuhigung,

Parkraumverlegung und Parkraumbewirtschaftung im Bereich der Rödgener Straße befasst. Die städtebauliche Ordnung und Gestaltung der „Dorfmitte Störmthal“ umfasst in einem zweiten Schritt die Entwicklung eines schlüssigen Erschließungs- und Nutzungskonzeptes für die Ortsmitte und Nahtstelle am Störmthaler See: Dazu ist es angeraten, in einem vertiefenden städtebaulichen Konzept die Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Erschließung, Stellplatzangebote und Freiraumgestaltung anzustreben. Etappenweise ist ein Ausbau von Ferienhaus- und Wohnerweiterungsflächen auf den Grundstücken der LAG vorgesehen.

Abb. 2 Auszug Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025

Die **Wohnbedarfsprognose der Gemeinde Großpösna 2016** betrachtet die Ergebnisse der o. g. 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und des Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025.

Für den Zeitraum 2015-2020 besteht, ein weiterer Bedarf von 175 bis 300 neuen Wohneinheiten in der Gemeinde Großpösna. Werden sich die Wohnstruktur und damit die Ansprüche an die Wohnqualität in der Gemeinde Großpösna dem des Landes- und Bundesdurchschnittes weiter annähern, ist der weitere Rückgang der Personen je Haushalt vorprogrammiert und schon allein daraus resultierend ein weiterer Wohnbedarf ableitbar. Dies wären in den Jahren von 2020 bis 2030, unter Berücksichtigung der in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung leicht ansteigenden Einwohnerzahl von 2 bis 5 %, weitere 250 bis 300 Wohneinheiten für die Gemeinde Großpösna.

Neben der Entwicklung der Ortsmitte Störmthal bringt die Gemeinde Großpösna zwei weitere Wohnbauprojekte voran, das Baugebiet „Am Hopfenberg“ mit ca. 88 Wohneinheiten und das Baugebiet „Muckern-Südwest“ mit ca. 15 bis 20 Wohneinheiten.

Die Vermarktung des Baugebietes „Am Hopfenberg“ ist mittlerweile abgeschlossen, ein Großteil der Häuser sind in Bau. Für „Muckern Südwest“ ist die Erschließung in vollem Gange.

Die gegebenen Rahmenbedingungen sowie der aufgezeigte Bedarf an zusätzlichem Wohnraum werden in diesem B-Plan aufgegriffen und durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich umgesetzt; die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung finden als ein wesentliches Planungsziel Berücksichtigung. Mit der Ausweisung des Wohngebiets wird der Ortsteil Störmthal als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum gesichert. Hinsichtlich des demografischen Wandels erforderliche altersspezifische Wohnraumanforderungen werden innerhalb des Wohngebiets ermöglicht.

4.3 Belange der Touristikwirtschaft

Aufgrund der Flutung des ehemaligen Tagebaurestlochs Espenhain zum Störmthaler See vollzieht der Ortsteil Störmthal gegenwärtig eine Entwicklung zum „Ort am See“. Mit seiner

direkten Lage am Störmthaler See gewinnt der Ortsteil neben seiner Attraktivität als Wohnstandort auch in seiner Funktion als touristische Destination zunehmend an Bedeutung.

Dieses touristische Potenzial, das auch regionalplanerisch festgelegt ist, greift der B-Plan auf. Durch die Ausweisung eines Ferienhausgebiets sowie eines mit der Erholungsnutzung am Störmthaler See im Zusammenhang stehenden öffentlichen Parkplatzes wird die Ansiedlung von Ferienhäusern sowie von einer ergänzenden bedarfsgerechten touristischen Infrastruktur ermöglicht. Die Entwicklung eines derartigen touristischen Angebots kann nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftsprofil der Gemeinde Großpösna leisten, sondern darüber hinaus auch neue Impulse für die Region schaffen. In einem übergeordneten Zusammenhang wird die am Störmthaler See allgemein beabsichtigte Stärkung des Tourismus unterstützt.

Hinsichtlich der touristischen Dimension entspricht der B-Plan den strategischen Zielen der Gemeinde Großpösna, den Störmthaler See als Magnet und neue Nachbarschaft zu identifizieren sowie in puncto wachsender Freizeit- und Tourismusbetrieb in eine neue Rolle hineinzuwachsen und die Angebote mitzugestalten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 67ff).

4.4 Verkehrliche Belange

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte, brachliegende Areal des Betriebshofes, das einen großen Teil des Geltungsbereiches einnimmt, ist aktuell nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Mit der Revitalisierung des Geländes soll diesbezüglich Abhilfe geschaffen werden.

Dank seiner Nähe zu den vorhandenen überregionalen Straßen S242, B95 und A38 sowie A72 ist der Standort verkehrslogistisch günstig gelegen. Eine schnelle Verbindung zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Großpösna, zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Borna und Markkleeberg ist somit gewährleistet. Neben dem Individualverkehr bestehen ÖPNV-Verbindungen. An den Haltepunkten Großpösna und Oberholz verkehrt die Regionalbahn Leipzig – Bad Lausick – Geithain. Das Plangebiet ist über einen Radweg direkt an den Haltepunkt Oberholz angebunden. Mit dem aktuell erfolgten Ausbau der Dorfstraße wurde eine Bushaltestelle direkt nördlich des Plangebietes errichtet. Hier verkehrt die Buslinie 141 an der Haltestelle „Störmthal Ortsmitte“.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen und Gehwege vorhanden. Der Standort liegt verkehrslogistisch günstig an der nördlich und östlich angrenzenden „Dorfstraße“, welche im Rahmen eines grundhaften Ausbaus umfassend saniert wurde. Für die künftige Erschließung des Gebiets sind zudem die im nordwestlichen Bereich von der Dorfstraße abgehenden und in das Plangebiet hereinreichenden bzw. daran angrenzenden Nebenstraßen von Bedeutung: die Straße „LPG-Hof“ und die „Gemeindegasse“.

Intern wird der Geltungsbereich dazu durch neue Erschließungsstraßen für Kraftfahrzeuge verkehrstechnisch an die bestehende „Dorfstraße“, über welche die S242 erreicht wird, angebunden.

Ferner greift der B-Plan den sich aus der Erholungsnutzung am Störmthaler See ergebenden Bedarf an Stellplätzen auf. Mit dem im Osten des Geltungsbereiches vorgesehenen öffentlichen Parkplatz soll eine entsprechende Fläche gesichert und planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Ausweisung eines Sammelparkplatzes dient zudem dem Ziel, den entsprechenden Stellplatzbedarf an einer strategisch günstigen Lage räumlich zu konzentrieren.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ein feinmaschiges Wegesystem vorgesehen, das an das bestehende Wege- und Straßensystem anknüpft und sowohl eine kurze fußläufige Verbindung zum Ortskern Störmthal als auch zum Störmthaler See ermöglicht.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist nachhaltig zu sichern. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches soll das Oberflächenwasser von den befestigten privaten und öffentlichen Flächen des Plangebiets in das bereits an der „Dorfstraße“ anliegende Netz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) abgeführt werden. Das Oberflächenwasser, das auf den privaten und öffentlichen Flächen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches anfällt, soll hingegen in den südlich vom Schloss Störmthal gelegenen Teich abgeleitet werden.

Für die stadttechnische Erschließung des Plangebiets sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen neu zu verlegen. Dazu kann an die im umgebenden Straßennetz vorhandenen bzw. im Zuge der Sanierung der Dorfstraße neuen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser angebunden werden.

Im Plangebiet sind Medien in der Gemeindegasse vorhanden, welche im Rahmen der Planung stillgelegt werden. Die Versorgung der Bestandsgebäude wird über das neue Netz in den Planstraßen sichergestellt. Im WA 2 befindet sich eine Trafostation der Mitnetz Strom mbH. Dieser versorgt unter anderem das Plangebiet und bleibt erhalten. Weiterhin verlaufen eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung durch das Gebiet. Diese liegen in Teilen bereits in den vorgesehenen Verkehrsflächen oder werden in die Verkehrsflächen umverlegt. Allein im Südosten des WA 1.9 besteht die Notwendigkeit ein Leitungsrecht vorzusehen, um eine Umverlegung des letzten Teilstücks bis zum Geltungsbereich zu gewährleisten.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im B-Plan sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung finden. Hierzu werden die voraussichtlichen Auswirkungen der zukünftigen

Nutzung auf die Umwelt geprüft und geklärt. Es erfolgen die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sollen grünordnerische Festsetzungen vorgenommen werden. Zudem wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen zum späteren B-Planentwurf beiliegen wird.

Um dem Bedarf an Spielflächen für Kinder in der Ortsmitte Störmthal nachzukommen und das Plangebiet angemessen in die bestehende Ortslage zu integrieren, soll ein begrünter Spielplatz ausgewiesen werden. Im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität im Plangebiet sowohl für die Bewohner/-Innen der neuen Baugebiete als auch für die Ortsansässigen und um die sozialräumliche Vernetzung zu gewährleisten, ist es beabsichtigt, entlang des neuen Wegesystems ansprechende Freiräume, teilweise in Form von Grünflächen, zu gestalten. Neben der Bepflanzung der privaten Flächen sollen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet standortgerechte Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

Dem B-Plan liegen im Wesentlichen folgende umweltrelevante Ziele zugrunde:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst sowie hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung,
- größtmögliche Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme für bauliche Nutzungen und somit aktiver Bodenschutz durch Revitalisierung einer Brachfläche,
- Sicherung öffentlicher Grünflächen und Herstellung eines Verbunds mit unmittelbar angrenzenden Grünflächen,
- Entwicklung eines durchgrünten Wohn- und Erholungsstandorts mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn-, Aufenthalts- und Naherholungsqualität sowie
- Erhalt einer Wasserfläche südlich des denkmalgeschützten Schlosses.

4.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Auch wenn sich das Plangebiet in Randlage des bisherigen Siedlungskernes von Störmthal befindet, bildet es dennoch eine Beeinträchtigung im städtebaulichen Gefüge. Da das in weiten Teilen ehemals landwirtschaftlich genutzte Areal des Betriebshofes brachliegt und aktuell nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, beeinträchtigt es die räumliche Durchwegung und somit die Erlebbarkeit der Ortsmitte Störmthal. Auch die brachgefallenen landwirtschaftlichen

Nutzgebäude, mit denen der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betriebshof derzeit noch bebaut ist, stellen aufgrund ihres Nutzungsstatus sowie ihrer Maßstäblichkeit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar – insbesondere im Kontext des historischen Schlosses Störmthal, dessen städtebauliches Potenzial durch den direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Betriebshof konterkariert wird.

Mit der Revitalisierung des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofes wird der Standort städtebaulich deutlich aufgewertet. Der B-Plan setzt hierzu das zugrundeliegende städtebauliche Konzept um, das eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufzeigt und somit das Ortsbild der Ortsmitte Störmthal nachhaltig verbessert.

Zum Erhalt des historischen Ortsbildes ist es zudem vorgesehen, im Bereich bestehender Wohnbebauung die überlieferte Bebauungsstruktur mit ihren charakteristischen Gartengrundstücken zu sichern.

5 Verfahrensdurchführung

Es kommt das vollständige Bebauungsplan verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung.

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. 08-15 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 31.07.2015	20.07.2015
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. 1/2-18 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 02.02.2018	12.02. bis 13.03.2018
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	26.02.2018

B Grundlagen der Planung

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Die Gemeinde Großpösna ist verwaltungsmäßig dem Landkreis Leipzig angegliedert und liegt in einer Entfernung von ca. 15 km südöstlich vom Oberzentrum Leipzig. Sie gehört zur Planungsregion Leipzig-Westsachsen.

Das Plangebiet betrifft den südöstlichen Ortskern des Ortsteils Störmthal. Hervorzuheben ist die direkte Lage des Ortsteils am Störmthaler See. Neben dem Markkleeberger See ist er einer von zwei aus der Flutung des Tagebaurestlochs Espenhain hervorgegangenen Seen. Mit seinen ca. 733 ha Wasserfläche ist er ein wichtiger Bestandteil der Bergbaufolgelandschaft „Leipziger Neuseenland“.

6.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Im Verlauf der derzeitigen Gemeindegasse weist das Plangebiet von der Dorfstraße im Nordosten bis zum Rosengang im Westen ein leichtes Gefälle auf. Auch von der Einfahrt „LPG-Hof“ im nordwestlichen Teil der Dorfstraße bis zu den Nutzhallen des ehemaligen LPG-Hofs im Süden weist das Plangebiet eine Steigung auf. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Störmthaler Bach in Richtung Süden zum Schlumperbach.

Es stehen im Plangebiet unter einer ggf. vorhandenen anthropogenen Auffüllung (z. B. Abraum des auflässigen Braunkohlenabbaus) bzw. einer Mutterbodenschicht quartäre Lockergesteine an. Hierbei handelt es sich um glazifluviatile Sande/Kiese (Nachschüttbildungen — gfQE2n) und Geschiebemergel und -lehme (Grundmoräne — gQS1). Den Geschiebemergeln und -lehmen können wiederholt Sande (Schmelzwassersande) in Form von Lagen/Linsen eingeschaltet sein. Den vorgenannten quartären Lockergesteinen lagern holozäne Talsedimente der Vorfluter (Auenlehm über Kies/Sand) auf.

In den rolligen Talsedimenten der Vorfluter ist der oberste Grundwasserleiter zu erwarten. Grundwasser zirkuliert erfahrungsgemäß auch in den rolligen Lockergesteinen des Quartärs. Hydraulische Kommunikationen zwischen den beiden geologischen Einheiten sind möglich. Die Geschiebemergel und -lehme stellen Grundwassergeringleiter dar. Die den Geschiebemergeln und -lehmen wiederholt eingeschalteten Schmelzwassersande können Grundwasser führen, welche oftmals gespannt vorliegt. Standortkonkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen uns nicht vor.

Aufgrund der jahrhundertelangen Siedlungsgeschichte der Ortschaft Störmthal ist in den oberflächennahen Baugrundabschnitten mit anthropogen aufgefüllten Böden von mehreren Metern Mächtigkeit und unterschiedlicher Zusammensetzung zu rechnen.

Für die im Plangebiet vorgesehene neue Bebauung wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es liegen einfache geotechnische Verhältnisse vor. In Abhängigkeit der bauspezifischen Randbedingungen ist der Baugrund in die Geotechnische Kategorie GK 1 bzw. GK 2 einzuordnen. Die Erkundungsaufschlüsse stellen punktuell die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet dar. Deshalb sind während der Baumaßnahme die dargestellten Verhältnisse zu kontrollieren und im Bedarfsfall gezielte weitere Untersuchungen vorzunehmen. Besonders sollte beim Rückbau der Gebäude und Hallen auf die Ausbildung der anstehenden Böden geachtet werden.

Gem. Baugrundgutachten wurde Grundwasser festgestellt. Es kann auch Schichtenwasser auftreten. Mit Grundwasser ist erst bei Arbeiten ab einer Teufe von 2,0 m entsprechend der örtlichen Lage zu rechnen. Bei Baugruben können Niederschlagsereignisse Entwässerungsmaßnahmen erfordern.

Nach Aussage der LMBV wird sich für den mittleren Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand > 2,0 m unter Geländeoberkannte einstellen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine gewisse Unschärfe bei der Angabe besteht, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind.

Dies deckt sich jedoch mit dem Vorort durchgeführten Baugrunderkundungen. Dabei schwanken die Grundwasserstände zwischen 143,45 m NHN im Südwesten und 145,88 m NHN im Nordwesten. Die Wasserstände schwanken also zwischen 2,0 und 3,95 m Tiefe unter der Geländeoberkannte.

Aufgrund der Höhensituation und der erhöhten Lage der östlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen wurde geprüft ob ein Risiko besteht, dass bei einem außergewöhnlichen Regenereignis es zu Beeinträchtigungen des Plangebiets kommen kann.

Das Gelände der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen fällt von Nordost nach Südwest mit einem Gefälle von ca. 1 %. Es wurde eine Fläche von ca. 2 ha Größe ermittelt, welche potenziell in Richtung des B-Plan Gebietes entwässert.

Der maximale Gebietsabfluss wurde in 2 Varianten für ein 100-jährliches Regenereignis mit unterschiedlichen Bodengruppen (guten und sehr geringen Versicherungsmöglichkeiten) untersucht. Damit ist auch das Szenario eines gefrorenen Bodens berücksichtigt worden.

Das Risiko, das negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse eintreten könnte wird im Ergebnis als gering eingeschätzt.

Gemäß Ortsentwicklungskonzept Störmthal soll es auf den Flächen zukünftig ebenfalls zu einer baulichen Entwicklung kommen. Dann wird durch die Bebauung (Straßen und Häuser) es zu einer weiteren Verringerung des Abflusses kommen. Zu einer Beeinträchtigung der potenziellen Flächen kommt es dann somit nicht.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser und dessen Ableitung wird im B-Plangebiet geregelt. Der mögliche Regenwassereintrag von außerhalb ist Gegenstand externer Betrachtungen. Entsprechend sind notwendige Maßnahmen außerhalb vom B-Plan dinglich zu sichern.

Um einen „Objektschutz“ des Plangebietes zu gewährleisten, kann durch Herstellung einer planexternen Maßnahme in Form eines Grabens, welcher das anfallende Regenwasser in Richtung Süden ableitet, das Risiko weiter minimiert werden.

Die Gemeinde wird eine dingliche Sicherung dieser Maßnahme außerhalb vom Plangebiet eigentumsrechtlich absichern. Abstimmungen bezüglich einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung sowie die Einbeziehung eines weiteren Eigentümers (Flurstück) 113/5 werden bis zum Satzungsbeschluss vollzogen.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut, jedoch verhältnismäßig gering versiegelt. Hinsichtlich vorhandener Bebauung kann das Plangebiet in drei verschiedene Bereiche unterteilt werden:

- das sich vom nordöstlichen Bereich der Dorfstraße bis hin zum westlich gelegenen Rosengang erstreckende Wohnbestandsgebiet und das Störmthaler Schloss,
- das an diesen Bestandsstrukturen südlich angrenzende Areal des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofs sowie
- im Bereich der Dorfstraße bildet eine eher unregelmäßige, teils giebel-, teils traufständige Wohnbebauung mit teilweise ausgeprägten Hofstrukturen in offener Bauweise den nördlichen Abschluss des Plangebiets. Daran anschließend – im nördlichen Innenreich – sind zwei weitere Wohnhäuser samt Nebenanlagen integriert. Westlich entlang des Rosengangs schließt das Plangebiet zudem zwei Mehrfamilienhäuser als Teil einer Zeilenstruktur mit ein.

Direkt anschließend befindet sich das städtebaulich exponierte Schloss Störmthal samt angrenzender Parkanlage. Das Schloss ist in seiner Bauweise als Dreiseitenhof ausgebildet, der sich in Richtung Nordosten zur Dorfstraße hin öffnet. Dieses Motiv bildet einen wesentlichen Anknüpfungspunkt des städtebaulichen Konzepts, das dem B-Plan zugrunde liegt. Hierbei ist die historische Achse zur Dorfstraße sowie die Wegeverbindung zum Rosengang prägend.

Ein großer Teil des Plangebiets umfasst das brachliegende Areal des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofs. Diese Entwicklungsfläche ist bislang noch mit zahlreichen landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut, deren gänzlicher Rückbau zur Umsetzung des Konzepts erforderlich ist.

6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren diverse Freiflächen mit unterschiedlicher Nutzung. Auf den nördlich gelegenen Flurstücken mit Wohnbestand befinden sich als Gärten genutzte private Grünflächen. Südlich des Schlosses besteht eine dazugehörige Parkanlage. Innerhalb dieser Grünfläche sind eine Wasserfläche sowie ein Regenrückhaltebecken eingebunden.

Südlich und östlich des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofs grenzt der planungsrechtliche Außenbereich von Störmthal an. Im östlichen Bereich wurde davon ein ca. 4.000 m² großes, derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal in den Geltungsbereich des B-Planes integriert.

6.4 Technische Infrastruktur

6.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Geltungsbereich des B-Planes wird derzeit im Wesentlichen durch die nördlich verlaufende Dorfstraße sowie den von dieser abgehenden und in das Plangebiet hereinreichenden Nebenstraßen erschlossen. Dies sind insbesondere die Straße „LPG-Hof“ und im nordöstlichen Bereich die Gemeindegasse. Die Dorfstraße am Plangebiet wurde gerade umfassend saniert.

6.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Schmutzwasser

Im Zuge dieser Vorplanung wurde eine Bestandsabfrage bei den Leipziger Wasserwerken (LWW) durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Vorhabengebietes ist nur entlang der Gemeindegasse ein Schmutzwasserkanal DN 250 vorhanden. Innerhalb des LPG-Betriebshof unterhält die LWW z.Z. keine weiteren Kanäle.

In der nordwestlichen Dorfstraße verläuft ab dem Abzweig Bäckergasse ein Schmutzwasserkanal DN 250 in Richtung Rosengang.

Die nordöstliche Dorfstraße wird über einen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz (Bäckergasse bis Konsumgasse) bzw. DN 250 Stz (südöstliche Dorfstraße bis Konsumgasse) entwässert.

Diese beiden Kanäle treffen Höhe Konsumgasse aufeinander und verlaufen dann innerhalb der Gemeindegasse bis zur Zufahrt LPG-Hof.

Zusätzlich wurde mit Sanierung der Dorfstraße eine Schmutzwasserleitung DN 250 von nördlich der Gemeindegasse bis Schlossallee gebaut, aber noch nicht umgeschlossen, da keine Vorflut vorhanden ist.

Regenwasser

Entsprechend dem vorliegenden Bestand ist einzig in der Zufahrt LPG-Hof ein Regenwasserkanal vorhanden, welcher allerdings nicht durch die LWW betrieben wird. In der Dorfstraße wurden im ersten Halbjahr 2017 neue Regenwasserkanäle verlegt. Das Regenwasser wird über das Kanalnetz in der Dorfstraße dem Regenrückhaltebecken im Eigentum der LWW zugeführt, gelangt dann in den Teich 2 (Gewässer – Eigentum der Gemeinde Großpösna), , und von dort über den Störmthaler Bach und den Schlumperbach in den Störmthaler See.

Trinkwasser

Innerhalb des Vorhabengebiets verläuft eine Stichleitung DN 100 AZ in der Gemeindegasse. In der Dorfstraße wurde 2016/2017 eine neue Trinkwasserleitung PE-HD 125 x 7,4 bzw. 160 x 9,5 verlegt.

Löschwasser

Mit der bestehenden Trinkwasserversorgung können 48 m³/h bereitgestellt werden. Dies ist für die in Planung befindlichen Nutzungen ausreichend.

Was das denkmalgeschützte und damit zukünftig als weiter vorhanden zu unterstellendem Schloss angeht, ist durch die anliegenden Versorgungsleitungen eine den einschlägigen technischen Vorschriften genügende ausreichende Versorgung mit Löschwasser wie bislang auch zukünftig weiter nicht gewährleistet. Zwar ist die Gemeinde nach § 6 I Ziff. 4 SächsBRKG zur Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung verpflichtet. Mit Blick auf die bisher und bis heute wechselvolle bzw. unklare Nutzungsgeschichte des Schlosses und den Umstand, dass die (Wieder-) Aufnahme der Nutzung in der vorhandenen Baugenehmigung in Kenntnis der derzeitigen Versorgungslage ausdrücklich unter den Vorbehalt des Nachweises ausreichenden verfügbaren Löschwassers gestellt worden ist, sieht die Gemeinde aber keine Notwendigkeit zur Veranlassung eines Ausbau des Versorgungsnetzes.

Sonstige Medien

Im Bereich der Dorfstraße sowie der Gemeindegasse befinden sich Leitungen und Kabel verschiedener Rechtsträger. Diese wurden entsprechend den aktuellen Anfragen zum Leitungsbestand vom Juni 2017 in der Planung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Anlagen fremder Medienträger vorhanden:

- Regenwasserkanal der LMBV
- Brauchwasserkanal der LMBV
- Gashochdruckleitung der Mitnetz Gas mbH
- Gasmitteldruck der Mitnetz Gas mbH
- Kabel Mittelspannung der Mitnetz Strom mbH
- Kabel Niederspannung der Mitnetz Strom mbH
- Kabel Straßenbeleuchtung der Gemeinde Großpösna
- Kabel der Deutsche Telekom AG

Es besteht der Bedarf Kabel der Mittel- und Niederspannung der Mitnetz Strom mbH zu verlegen. Mit der Mitnetz ist abgestimmt, dass dies über entsprechende Erschließungsverträge gesichert wird. Zudem werden im Bebauungsplan notwendige Leitungsrechte festgesetzt.

6.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine relevanten Altlasten vorhanden.

Laut wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großpösna vom 25.04.2005 sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes keinerlei Altlastenstandorte bekannt.

Kontaminationen wurden festgestellt, die auch eine Entsorgung erfordern. Ein Einbau bis Z 2 ist entsprechend der Vorgaben in [LAGA 20, Technische Regeln für Verwertung, TR Boden 11/2004] möglich. Das Grundwasser wurde als nicht betonangreifend eingestuft.

Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

6.6 Kampfmittelbelastungen

Nach den der Gemeinde Großpösna vorliegenden Unterlagen ist für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung bekannt. s. Während der weiteren Planungs- und

Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die Kommune ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

6.7 Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich die Sachgesamtheit Rittergut Störmthal, ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG. Als Kulturdenkmale (unabhängig von der Sachgesamtheit) sind das Schloss, das Gutsverwalterhaus und die ehemalige Brennerei (Flst. 1/6) sowie der Park ausgewiesen. Als Sachgesamtheitsteile sind die übrigen, ehemaligen Gebäude des Rittergutes geschützt. Über diese Sachgesamtheit hinaus gilt der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 SächsDSchG.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im B-Plan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

6.8 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im B-Plan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen das Teile des Geltungsbereiches im Flurneuordnungsverfahren Störmthal liegen.

6.9 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

6.9.1 Siedlungs-/Wohnbereiche

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein Wohngebiet im unbeplanten Innenbereich, das sich bis zur Dorfstraße erstreckt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite seine Fortführung findet. Auch im Nordosten grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße ein Wohngebiet an. In den angrenzenden Wohngebieten herrscht als Bauweise eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Dachaufbauten vor. Vereinzelt existieren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Westlich des Rosengangs schließt eine größere Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke an; ein Teil dieser Fläche ist mit einem Vereinsheim bebaut.

Eine einheitliche Bauweise ist insgesamt nicht gegeben. Gemäß Raumplanungsinformationssystem schließt an den Geltungsbereich dieses B-Planes kein weiterer B-Plan direkt an.

6.9.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Südlich und östlich des Plangebiets schließt der planungsrechtliche Außenbereich an. Hier befinden sich Feldluren, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Ausgehend von der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des B-Planes, befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m in südöstlicher Richtung ein entsprechend der Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) als SPA-Gebiet festgelegtes Europäisches Vogelschutzgebiet.

6.9.3 Gewässer

In unmittelbarer Nachbarschaft beginnen die Böschungen des ehemaligen Tagebaurestlochs Espenhain. Aus der bis 2012 andauernden Flutung des Südostteils des ehemaligen Braunkohletagebaus Espenhain entstand hier auf einer Fläche von ca. 733 ha der Störmthaler See. Ausgewiesene Teile des Sees wurden 2014 als Badegewässer freigegeben. Weiterhin befindet sich südlich der Störmthaler Bach, der über den Schlumperbach in den Störmthaler See entwässert.

7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtungspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die folgenden übergeordneten Planungen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich.

7.1 Ziele der Raumordnung

7.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtenspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) heißt es: *„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“* (LEP 2013, S. 5)

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden landesplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des LEP 2013 aufgeführt:

Die Gemeinde Großpösna wird im LEP 2013 folgendermaßen eingestuft:

Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gemäß Festlegungskarte 1),

- Einstufung als Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig (gemäß Erläuterungskarte 2),
- Festlegung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft Braunkohle“ (gemäß Festlegungskarte 3),

- Zuordnung zur Landschaftseinheit „Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes“ (gemäß Erläuterungskarte 6).

Im Landschaftsprogramm, das Bestandteil des LEP 2013 ist, wird die Gemeinde Großpösna folgendermaßen zugeordnet:

- Kulturlandschaftsgebiet „Siedlungsraum Leipziger Land“ (gemäß Karte A 1.1).

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden landesplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des LEP 2013 aufgeführt:

Raumstrukturelle Entwicklung

„Die innerhalb der Teilräume bestehenden unterschiedlichen infrastrukturellen, wirtschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten und Potenziale sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt und durch den abgestimmten Einsatz der Planungsinstrumente sowie durch eine gezielte Regionalentwicklung erschlossen werden.“ (LEP 2013, G 1.1.3)

„Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die (…)

- *zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen (…).“ (LEP 2013, G 1.2.3)*

„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“ (LEP 2013, G 1.2.4)

„In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.“ (LEP 2013, G 1.2.5)

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.

Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem

regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,

durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,

Synergieeffekte erschlossen [sowie]

Eigenkräfte mobilisiert (…) werden.“ (LEP 2013, Z 2.1.3.1)

„In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus (…) sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.“ (LEP 2013, Z 2.1.3.2)

„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ (LEP 2013, G 2.2.1.1)

„Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.6).

„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.7)

„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“ (LEP 2013, G 2.3.3.1)

„In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.“ (LEP 2013, Z 2.3.3.2)

„Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.“ (LEP 2013, G 2.3.3.5)

Mit den in diesem B-Plan getroffenen Festsetzungen werden die vorgenannten Ziele der Landesentwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 ROG beachtet; die

Grundsätze der Raumordnung finden gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

7.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Regionalplanung anzupassen. Neben dieser Beachtenspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Regionalplanung gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) heißt es: *„Der Regionalplan stellt (…) den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar.“ (RPWS 2008, S. 7)*

Die Gemeinde Großpösna wird im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1),
- Einstufung als Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig (gemäß Erläuterungskarte 3),
- Festlegung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft“ (gemäß Festlegungskarte 6),
- Festlegung des Plangebietes als Bestandteil eines Braunkohlenplanes (gemäß Festlegungskarte 14),
- Festlegung des Ortsteils Störmthal als „Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung Südraum Leipzig“ (gemäß Festlegungskarte 17).

Im Landschaftsrahmenplan, der Bestandteil des RPWS 2008 ist, wird der Ortsteil Störmthal der Gemeinde Großpösna folgendem Landschaftstyp zugeordnet:

- Bergbaufolgelandschaft Südraum (gemäß Karte A 1 des Anhangs 3).

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des RPWS 2008 aufgeführt:

Raumstrukturelle Entwicklung

„In der Planungsregion Westsachsen soll

(…) die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und

der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.“ (RPWS 2008, G 2.1.2)

Wie dargelegt, ist die Gemeinde Großpösna gemäß Festlegungskarte 1 als „Verdichtungsraum“ ausgewiesen. Verdichtungsräume in diesem Sinne sind „großflächige Gebiete um die Oberzentren des „Sachsendreiecks“ mit einer hohen Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Trassen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie einer hohen inneren Verflechtung.“ (RPWS 2008, S. 30).

Regionalentwicklung

Die Festlegungskarte 6 des RPWS 2008 weist die Gemeinde Großpösna als „Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft“ aus. Gleichzeitig wird Großpösna darin als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ definiert.

Dazu heißt es:

„Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft sind die Städte und Gemeinden, die innerhalb des Raums mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ liegen und einen erheblichen Sanierungs- oder Wiedernutzbarmachungsbedarf aufweisen.“ (RPWS 2008, S. 37).

„Die Städte und Gemeinden Böhlen, Borna, Delitzsch, Deutzen, Espenhain, Groitzsch, Großpösna, Kitzen, Kitzscher, Leipzig, Löbnitz, Markkleeberg, Neukieritzsch, Pegau, Rackwitz, Regis-Breitingen, Rötha, Schkeuditz, Zwenkau und Zwochau als „Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“ (RPWS 2008, Z 3.3.5)

Siedlungsentwicklung

„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.1)

Dieses Ziel dient vorrangig der Verminderung der Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Klimaschutz. Hierzu sollen in erster Linie die in den Gemeinden vielfach vorhandenen Brachflächen- und Innenentwicklungspotenziale städtebaulich genutzt werden. Dieser Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung ist ein erklärtes Oberziel der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen entsprechend nur in begründeten Ausnahmen erfolgen – und nur dann, wenn innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind (RPWS 2008, S. 76).

„Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“ (RPWS 2008, Z 5.1.2)

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“ (RPWS 2008, G 5.1.3)

„Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.4)

„Durch die nicht zentralen Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten.“ (RPWS 2008, Z 5.1.6)

„Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.7)

Tourismus, Freizeit und Erholung

Gemäß Festlegungskarte 14 RPWS 2008 liegt das Plangebiet zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Braunkohlenplanes Tagebau Espenhain, jedoch außerhalb des „Bereiches mit Originärausweisungen des Braunkohlenplanes“. Entsprechend befindet sich das Plangebiet außerhalb des Bereiches bergbaulich verritzter und aufgehaldeter Flächen sowie unmittelbar angrenzender räumlich und sachlich durch die Bergbautätigkeit oder die Wiedernutzbarmachung berührter Gebiete (RPWS 2008, S. 7).

Der direkt an die bisherige Siedlungsfläche Störmthals östlich angrenzende planungsrechtliche Außenbereich, der entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept zur Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes in Anspruch genommen wird, ist gemäß Karte 14 RPWS 2008 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

Darüber hinaus befindet sich der Ortsteil Störmthal samt Plangebiet gemäß Festlegungskarte 17 RPWS 2008 zu Erholung und Tourismus in dem „Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung Nr. 11 Südraum Leipzig“. Für diesen Gebietscharakter ist der Oberbegriff des „Tourismusgebietes“ heranzuziehen. Dieses definiert sich wie folgt: *„Tourismusgebiete (…) sind mehrere Gemeinden oder Gemeindeteile umfassende Gebiete, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität oder kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten als touristische Zielgebiete eine entsprechende Infrastruktur aufweisen oder in denen eine solche entwickelt werden soll.“ (RPWS 2008, S. 96)*

„In „Gebieten mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung“ soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden. Dazu sollen die gebietsspezifischen Potenziale, insbesondere die für eine landschaftsbezogene naturnahe Erholung erlebniswirksamen Landschaftsteile und kulturhistorischen Besonderheiten, touristisch erschlossen

werden. Eine ergänzende bedarfsgerechte touristische Infrastruktur soll schrittweise geschaffen werden.“ (RPWS 2008, G 8.1.3)

Bereits im Leitbild des RPWS 2008 wird darauf eingegangen, dass die Entwicklung der Bergbaufolgelandschaften im Braunkohlenplangebiet Westsachsen im Zuge der Gestaltung von Kulturlandschaften ein erstrangiges Anliegen für die Region bildet. Mit den neu entstandenen Standgewässern im „Leipziger Seenland“ seien beste Voraussetzungen für die Entwicklung freizeit- und tourismusbezogener Alleinstellungsmerkmale gegeben. Diese würden die Attraktivität des Oberzentrums Leipzig und dessen Umlands aufwerten (RPWS 2008, S. 12).

„Das „Leipziger Neuseenland“ soll für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden. Dazu sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft zu entwickeln und gemeindeübergreifend vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen.“ (RPWS 2008, Z 8.1.4)

Mit den in diesem B-Plan getroffenen Festsetzungen werden die vorgenannten Ziele der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 ROG beachtet; die Grundsätze der Raumordnung finden gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

7.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 – Entwurf

Der Regionalplan Westsachsen befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Es liegt ein Entwurf mit Stand 14.12.2017 vor, mit dem die Träger öffentlicher Belange und die Bürger bis zum 29.03.2018 beteiligt wurden. Der Entwurf baut auf den bestandskräftigen Regionalplan Westsachsen 2008 auf. Zugleich werden die Handlungsaufträge, Festlegungen und neuen Instrumentarien des am 31.08.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 zugrunde gelegt. Der vorliegende Entwurf enthält den weitaus überwiegenden Teil der beabsichtigten regionalplanerischen Festlegungen in Text- und Kartenform und vermittelt damit die vorgesehenen Grundzüge der Planung.

In der Gesamtfortschreibung Entwurf 2017 ist die Gemeinde Großpösna folgendermaßen eingestuft:

- Zentralörtlicher Verbund als Grundzentrum mit der Stadt Naunhof (Karte 1 - Festlegungskarte Raumstruktur, Entwurf 14.12.2017)
- Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gemäß Festlegungskarte 1; nachrichtliche Übernahme LEP 2013),
- Festlegung als „Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus“ (gemäß Festlegungskarte 1).

Raumstrukturelle Entwicklung

Wie dargelegt, ist die Gemeinde Großpösna gemäß Karte 1 des RPLWS 2017 zur Raumstruktur als „Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus“ festgelegt.

„In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion ist die für die jeweilige Funktion erforderliche infrastrukturelle Ausstattung zu sichern und zu entwickeln.“ (RPLWS 2017, Z 1.4.1)

„Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ sind Bad Düben, Bad Lausick, Belgern-Schildau, Dahlen, Großpösna, Kohren-Sahlis, Naunhof, Rackwitz, Wermsdorf und Zwenkau.“ (RPLWS 2017, Z 1.4.3)

In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Großpösna als Standort überregional bedeutsamer Freizeiteinrichtungen sowie als Gemeinde mit sehr hohem touristischem Potenzial ausgewiesen (RPLWS 2017, S. 25).

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Bezüglich der Festlegung Großpösnas als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus führt der Rohentwurf zum RPLWS 2017 Folgendes aus:

„Mit der Sicherung oder der Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion in Einklang stehende Maßnahmen sind in einem nichtzentralen Ort über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde gemäß Z 2.2.1.6 hinaus zulässig.“ (RPLWS 2017, S. 24)

„In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ Bad Düben, Bad Lausick, Belgern-Schildau, Dahlen, Großpösna, Kohren-Sahlis, Naunhof, Rackwitz, Wermsdorf und Zwenkau ist die tourismusbezogene infrastrukturelle Ausstattung unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher Bedingungen und Erfordernisse zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.“ (RPLWS 2017, Z 2.3.3.2.4)

Ein wesentliches Ziel für die Gemeinde Großpösna ist: „Überörtliche Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Gerichtsbarkeit, Sicherheit und Ordnung sind in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte bereitzustellen.“ (RPLWS 2017, Z 6.5.1) Es sollen durch Synergieeffekte von Einrichtungen der Verwaltung, der Bildung, des Handels und Handwerks sowie weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge die Voraussetzungen für ihren langfristigen Erhalt gestärkt werden. Die Schwerpunktsetzung innerhalb der Zentralen Orten ermöglicht die gebündelte Inanspruchnahme von zentralörtlichen Einrichtungen und ist eine wichtige Voraussetzung für die effiziente verkehrliche Anbindung durch den ÖPNV.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Rohentwurfes zum RPLWS 2017 finden als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

7.1.4 Braunkohlenplan Tagebau Espenhain vom 25.07.2008 (Sanierungsrahmenplan)

Wie im Kapitel zum RPWS 2008 dargelegt, liegt das Plangebiet zwar innerhalb des Geltungsbereiches des als Sanierungsrahmenplan fungierenden Braunkohlenplanes Tagebau Espenhain, jedoch außerhalb dessen Bereichs mit Originärausweisungen. Da sich das Plangebiet entsprechend außerhalb des Bereiches bergbaulich verritzter und aufgehaldeter Flächen sowie unmittelbar angrenzender räumlich und sachlich durch die Bergbautätigkeit oder die Wiedernutzbarmachung berührter Gebiete sowie außerhalb der definierten Sicherheitslinie befindet, haben die Originärausweisungen des Braunkohlenplans für den B-Plan „Ortsmitte Störmthal“ keine Relevanz (vgl. Karte 4 der Teilfortschreibung 2008 zur Festlegung der Grenzen der Bereiche mit Originärausweisungen).

Mit den Ausweisungen des B-Planes wird den Vorgaben des Braunkohlenplans somit nicht widersprochen.

7.1.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna vom 25.04.2005

Für die Gemeinde Großpösna liegt ein wirksamer FNP mit Stand vom 25.04.2005 vor. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2017 genehmigt. Diese hoheitliche Maßnahme eigener Art mit behördeninterner Bindungswirkung stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln.

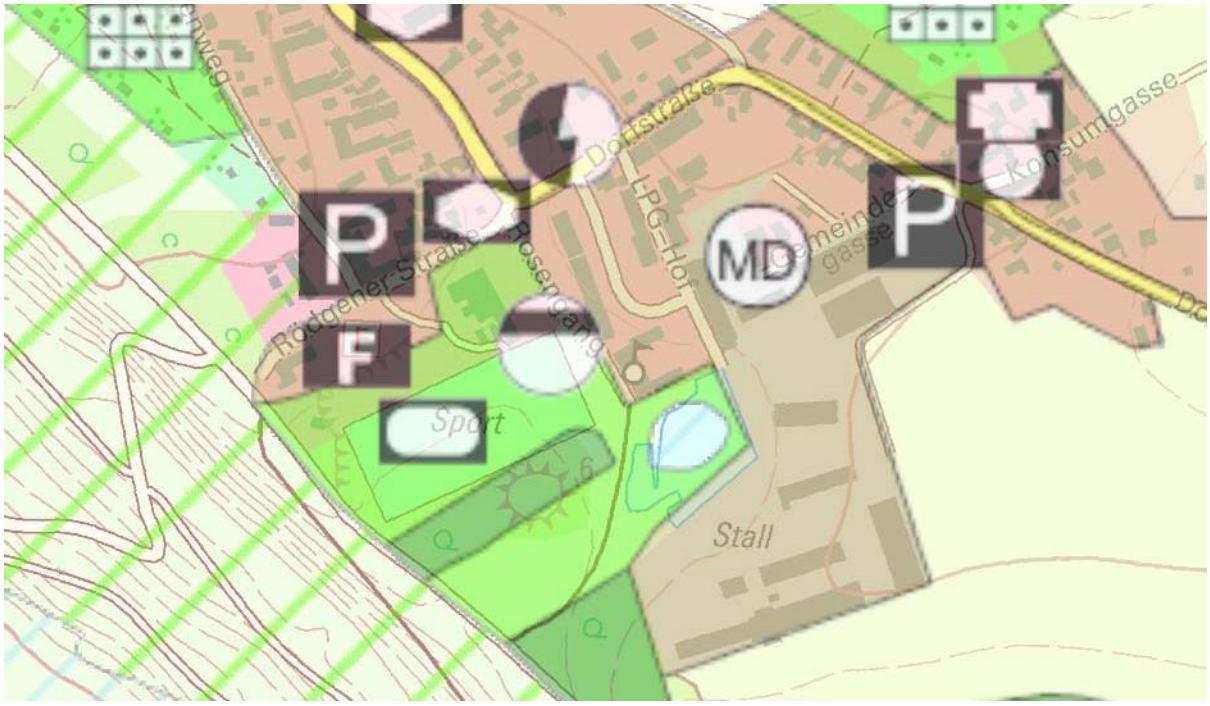


Abb. 3 Auszug FNP für den Ortsteil Störmthal (ohne Maßstab; Quelle: RAPIS, 23.03.2016)

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) dargestellt. Da der B-Plan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 sowie der Erholung dienende Sondergebiete (SO) mit der besonderen Zweckbestimmungen gemäß § 10 Abs. 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 festsetzt, ist eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP nicht möglich. Es besteht somit ein Planerfordernis gemäß 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung des FNP.

7.1.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Großpösna mit Entwurfsstand November 2012 ist strategisch auf einen Zeithorizont bis 2025 angelegt. Es soll die vorhandenen Entwicklungsansätze für die Gemeinde fachübergreifend aufgreifen, kritisch hinterfragen und ergänzen. Dabei sollen vor allem die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung beleuchtet werden.

Aufgrund ihrer besonderen Potenziale am Störmthaler See hat sich die Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung einer veränderten Wohn- und Freizeitlandschaft mit einem potenziellen Tourismusangebot im Leipziger Neuseenland profiliert (Gemeinde Großpösna 2012, S. 7).

In einer umfassenden Bestandsaufnahme bezieht sich das Konzept auf zahlreiche thematische Schwerpunkte. Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind insbesondere die Themenfelder

Wohnen sowie Gewerbe und Tourismus relevant. Das Plangebiet – die Ortsmitte von Störmthal – bildet im Gemeindeentwicklungskonzept einen eigenen Teilbereich. Neben den fünf Ortsteilen wird dieser räumlich und thematisch fokussiert.

Der Ortsteil Störmthal ist mit einer Fläche von ca. 16,9 ha und 516 Einwohnern (Stand 15.03.2016) hinter dem Ortsteil Großpösna der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde (Einwohner insgesamt: 5.343). Wie das Gemeindeentwicklungskonzept anführt, habe sich der einstige Nachteil durch den benachbarten Tagebau Espenhain hinsichtlich der Weiterentwicklung des Ortsteils mittlerweile in ein deutliches Potenzial gewandelt. Störmthal vollziehe eine Entwicklung zum „Ort am See“ und könne durch die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftsprofil der Gemeinde leisten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 28).

Wie unter den soziodemographischen Rahmenbedingungen zum Themenfeld Wohnen erläutert wird, erfolgten die moderaten Baugebietsausweisungen in den Jahren vor der Konzepterstellung nur in ausgewählten Bereichen an den Rändern der Siedlungen als Siedlungsabrundungen, die sich gut in die dörflichen Strukturen einfügten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 36).

Die in Anlehnung an die Bevölkerungsprognose entwickelte Wohnungsbedarfsprognose 2011 geht davon aus, dass bei einer gleichbleibenden Zunahme von Wohnungen zwischen 2010 und 2020 in Großpösna ca. 240 zusätzliche Wohneinheiten auf den Markt kommen bzw. zur Verfügung stehen. Eine positive Nachfrage nach Wohnraum werde sich zukünftig auch in den Ortsteilen mit Wasserlage ergeben. Hier sei auf eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnraums in die bestehenden dörflichen und historischen Strukturen zu achten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 38f). Entsprechend der Wohnungsbedarfsprognose 2011 besteht für die Gemeinde Großpösna somit ab 2015 Handlungsbedarf zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Die sich abzeichnende Bevölkerungszunahme des Oberzentrums Leipzig konnte in dieser Wohnungsbedarfsprognose noch nicht berücksichtigt werden. Ebenso unberücksichtigt blieb die aktuell für sämtliche Kommunen relevante Aufgabe der Flüchtlingsthematik. Insbesondere der sprunghafte Bevölkerungsanstieg des Oberzentrums Leipzig wird auch Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf der Umlandgemeinden einschließlich Großpösna haben.

Im Kapitel 4.5 geht das Gemeindeentwicklungskonzept auf das Schloss Störmthal ein. In Verbindung mit dessen Schlosspark und einer möglichen Verknüpfung mit der Umgebung stelle dieses ein touristisches Potenzial dar (Gemeinde Großpösna 2012, S. 52).

Folgenden strategischen Zielen der Gemeinde Großpösna wird anhand dieses B-Planes entsprochen:

- der Störmthaler See als Magnet und neue Nachbarschaft
- der wachsende Freizeit- und Tourismusbetrieb: In eine neue Rolle hineinwachsen und die Angebote mitgestalten.

- das Wohnen auf dem Land und in Wassernähe für die Einheimischen sowie für „neue Landeier“ oder „aktive Wasserfrösche“ weiterentwickeln

In der Ortsmitte Störmthal werden für das Plangebiet Wohnpotenziale ausgewiesen. Auch Ferienhäuser, Ferienwohnungen und eine entsprechende Infrastruktur werden als Entwicklungsperspektiven der Gemeinde genannt (Gemeinde Großpösna 2012, S. 69).

Für den Ortsteil Störmthal ist eine Entwicklung in mehreren Schritten vorgesehen. Die Qualifizierung der „neuen Ortsmitte“ Störmthal befasst sich in einem ersten Schritt mit Verkehrsberuhigung, Parkraumverlegung und Parkraumbewirtschaftung im Bereich der Rödgener Straße. In einem zweiten Schritt wird die städtebauliche Ordnung und Gestaltung der „Dorfmitte Störmthal“ fokussiert. Diese umfasst die Entwicklung eines schlüssigen Erschließungs- und Nutzungskonzeptes für die Ortsmitte und Nahtstelle am Störmthaler See. Hierzu sei es angeraten, in einem vertiefenden städtebaulichen Konzept die Gestaltung des öffentlichen Raums, der Erschließung, Stellplatzangebote und Freiraumgestaltung zu qualifizieren. Überlegungen zur Entwicklung eines besonderen Wohnprofils („neue Landeier“) für den Standort sollten ein integraler Bestandteil sein.

Das Gemeindeentwicklungskonzept gibt für den Ortsteil Störmthal folgende Entwicklungsempfehlungen:

Verkehr

- (…) V 14 Ordnung des ruhenden Verkehrs/Erstellung einer Parkraumkonzeption mit Variantendiskussion
- V 15 Straßenraumgestaltung der Dorfstraße nach dem Bau der Ortsumgehung inklusive Ausbau der Radwegeverbindung zur Zufahrt Gewerbegebiet
- V 16 Einbindung in und Anbindung an das Radwegenetz um den Störmthaler See

Lebensqualität

- (…) L 20 Aufwertung des Schlossumfeldes durch Rekonstruktion von Schlossallee und Rosengang
- L 21 Ortskernentwicklung Rödgener Straße/Schloss nach Gestaltungskonzept
- L 22 Etappenweise Ausbau von Ferienhaus- und Wohnerweiterungsflächen auf den Grundstücken der Land AG (…)

Tourismus

- (…) T 16 Freihalten einer Sichtachse zwischen Schlossterrasse und See und Gestaltung des Schlossparks“ (Gemeinde Großpösna 2012, S. 85).

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird den Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes Großpösna 2025 entsprochen. Mit der Aufstellung des B-Planes erfolgt eine Präzisierung

der weiteren baulichen Nutzungen im Ortsteil Störmthal unter Berücksichtigung der im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept vorgegebenen Entwicklungsprioritäten.

7.1.7 Ortsentwicklungskonzept Störmthal

Nach Flutung des ehemaligen Tagebaus machte der "Störmthaler See" die Ortslage Störmthal sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Erholungsnutzung wieder attraktiv. Um diese Standortpotenziale voll ausschöpfen zu können, war ein gezieltes Überdenken der zukünftigen Entwicklungsstrategien erforderlich. Zur Steuerung der Entwicklung wurde ein Ortsentwicklungskonzept als übergeordnetes Planungsinstrument zur Bauleitplanung erarbeitet, da damit bereits frühzeitig eine Grundlage und Richtschnur für lokalpolitische Entscheidungen im Bereich des Bau- und Verkehrswesens, der Siedlungsentwicklung sowie der Grünraumplanung geschaffen worden konnte.

Das Ortsentwicklungskonzept verfolgt für das Plangebiet folgende Zielstellungen:

- Wandel vom landwirtschaftlich geprägtem Dorf zum hochwertigen, ländlichen Wohnort
- Definition der Ortsmitte (Gestaltung)
- Sanierung des Schlosses und die Wiederherstellung des historischen Schlossparks
- Wiederherstellung der Schlossachse
- Gastronomie in verschiedenster Form (vorh. Gasthof, vorh. Sportgaststätte, neues Café, neuer Biergarten mit Aussicht, Imbiss und Eisdiele etc.),
- Erhaltung historischer Drei-und Vierseithöfe

Mit Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal 2019 wurden aufgrund der bisherigen Entwicklungen Störmthals die Ziele konkretisiert. Fokus liegt auf den damals benannten Siedlungsbereichen welche neu sortiert und verortet wurden. Das betreffende Ziel zur Ortsmitte Störmthal wurde um die „Konzentration von Siedlungsflächen“ ergänzt. Es ist sinnvoll, zunächst die vorhandenen Erschließungsstränge sowie bereits versiegelte Brachflächen zu nutzen und Baufelder hier zuzulassen. Zudem wurden Gemeinbedarfsflächen und Stellplatzflächen neu verortet. Im Ergebnis entspricht die Entwicklung der Ortsmitte Störmthal dem Ortsentwicklungskonzept Störmthal 2008 und dessen Fortschreibung 2019. Somit wird Störmthal durch den attraktiven Standort neue Bewohner anziehen und sich erweitern.

7.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die nördlichen Bestandsflächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sogenannten Innenbereich.

Für die Flächen des ehemaligen LPG Betriebshofes entsprach die Eigenart der näheren Umgebung aufgrund der ehemals ausgeübten Landwirtschaftlichen Nutzung einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch i. V. m. § 8 BauNVO erfolgen würde. Vorhaben wären danach zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und sich im Weiteren hinsichtlich der übrigen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen würden.

Die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes gelegenen Flächen (zukünftige Parkplatzflächen) befinden sich im sogenannten Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt für diese Bereiche auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch. Vorhaben wären demnach nur zulässig, wenn sie entsprechend dem Katalog des § 35 Abs.1 BauGB „privilegiert“ wären und ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstünden. Vorhaben wären auch im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.02.2018 bis 13.03.2018. Die Planunterlagen konnten im Rathaus der Gemeinde Großpösna sowie über deren Internetportal eingesehen werden. Von Bürgern wurden daraufhin Hinweise zur Planung vorgebracht. Diese bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

Tab. 2 Übersicht Bürgerhinweise zur Planung

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Die Einstufung des Denkmals mit dem Schlossgrundstück als „Wohngebiet im Bestand“ ist abzulehnen. Gem. Baugenehmigung sind Nutzungen genehmigt, welche über das Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes hinaus gehen.	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird das Schlossgrundstück als allgemeines Wohngebiet mit bestandsichernder Festsetzung gesichert.
Mit der Errichtung der geplanten Ferienwohnungsanlage und mit der Bebauung von mehreren Eigenheimen wird das vernünftige Maß überschritten. Mit der Errichtung der Häuser wird der Charakter des Gebietes erheblich beeinträchtigt.	Mit dem Bebauungsplan wird eine Siedlungsstruktur vorgesehen, welche sich am bestehenden Ortsbild orientiert und das zulässige Maß der baulichen Nutzungen gem. BauNVO einhält. Mit der Revitalisierung des brachliegenden LPG-Hofgeländes wird der Charakter der Ortslage aufgewertet.
Die Bauten der Ferienhäuser werden als zu hoch und zu dicht empfunden. Das Ortschafts- und Landschaftsbild wird dadurch beeinträchtigt.	Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Ferienhäuser hält das Maß der zulässigen Bebaubarkeit gem. BauNVO ein. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten, was gesunde Wohnverhältnisse gewährleitet. Dennoch wurde eine Belichtungsstudie erstellt, welche ebenfalls eine Verträglichkeit unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse bestätigt.
Durch die entstehenden Verkehrsimmissionen kommt es zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung.	Mit dem Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten und darauf aufbauend ein Schallgutachten erarbeitet. Im Ergebnis bleiben auch durch die vorgesehenen Neubauvorhaben erzeugten Verkehrsimmissionen die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Mit der Planung entsteht ein Verkehr von 1.173 Kfz/24h, was weniger als einem

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
	Auto in der Minute entspricht. Dieser teilt sich zudem noch auf die beiden Zufahrten zum Plangebiet auf.
An der Rückseite der Nordöstlichen Grundstücke - parallel zur Dorfstraße - führt eine Straße welche im Vorentwurf als Geh- und Radweg benannt worden ist. Es besteht die Notwendigkeit diese weiterhin für PKW befahrbar zu halten, da eine Befahrung einiger Grundstücke über die Dorfstraße nur erschwert möglich ist.	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Flächen der Flurstücke 1p und 1q und Teilflächen des Flurstücks 1a als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt. Damit wird den Anforderungen entsprochen.
Es ist die Errichtung eines Spielplatzes geplant. Es ist zu befürchten, dass von dem Spielplatz aus Lärmbelästigungen für die Anwohner ausgehen.	Gem. BauNVO sind für ein allgemeines Wohngebiet Nutzungen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Ein Spielplatz wiederspricht demnach nicht einem allgemeinen Wohngebiet. Weiterhin hat der Gesetzgeber klargestellt, dass durch Kindertageseinrichtungen, Spiel- oder Bolzplätze hervorgerufene Geräuschpegel keine „schädlichen Umwelteinwirkungen“ und damit hinzunehmen sind. Die Verortung des Spielplatzes in Nachbarschaft einer Kindertagesstätte ist eine günstige bevorzugte Konstellation, wodurch die jeweiligen Nutzungen profitieren.
Für ein Grundstück besteht keine Notwendigkeit es in den Bebauungsplan einzubeziehen.	Bestandsgrundstücke und Bestandsgebäude haben Bestandsschutz. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schränken das bestehende und auch nach § 34 BauGb zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Für den im Bebauungsplan gelegenen vorhandenen Bestand kommt es zu keinen Nachteilen aufgrund der Planung. Entwicklungsmöglichkeiten im bereits bestehenden zulässigen Rahmen sind weiterhin möglich.
Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Kindergartens müssten im Umfeld mehrere Kurzzeitparkplätze geschaffen werden, da sich das Gebäude im Anschluss an eine schwer einsehbare Kurve befindet und damit eine Gefahrenquelle durch parkende Autos entsteht.	Stellplätze sind gem. sächsischer Bauordnung auf dem Grundstück unterzubringen. Der Bebauungsplan steht den Anforderungen nicht entgegen. Das Baufenster lässt zum Straßenraum genügend Raum, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können.
Es wird eine Einkaufsmöglichkeit gewünscht.	Für eine Eignung eines kleinen Discounters sind im Einzugsbereich minimal 2.000 Einwohner nötig. Störmthal liegt hier weit darunter. Für die Ansiedlung eines kleinen Ladens für Waren des täglichen Bedarfs steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Gem. Festsetzung sind „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ allgemein zulässig.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.02.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden insgesamt 34 TöB beteiligt.

Nicht geantwortet haben:

- Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Sächsisches Oberbergamt
- Polizeidirektion Leipzig
- LAG Wachau – Störmthal
- Stadtverwaltung Rötha
- Gemeindeverwaltung Espenhain
- Stadtverwaltung Böhlen
- Gemeindeverwaltung Belgershain
- THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH
- Personenverkehrsgesellschaft Muldental mbH
- Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig
- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Probstheida-Störmthal-Wachau

Von den 19 eingegangenen Stellungnahmen enthielten vier Stellungnahmen zu prüfende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt. Stellungnahmen, welche zum Planungsrecht ergänzende Hinweise gaben, wurden im Kap. 21 Hinweise genannt.

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen mit ergänzenden Hinweisen zum Planungsrecht

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Es ist zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt	Auf Grundlage städtebaulicher Konzepte wurde die geplante Bebauung mit der Gemeinde und dem Denkmalamt abgestimmt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Siedlungsstruktur fügt sich in die Umgebung ein und entspricht der Ortstypik.
Die Straßenbreite sowie die Kurvenradien gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einzuhalten	Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt eine Verkehrs- und Medientechnische Planung LP 3 zugrunde. Die Straßenbreiten und Kurvenradien sind für den vorgesehenen Verkehr ausgelegt.
Die geplanten Baunutzungsarten im Bebauungsplan sind nicht identisch mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna (wirksam Juni 2005)	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale gemäß S 2 SächsDSchG und um Kennzeichnung entsprechend der Planzeichenverordnung im Plan.	Wird im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Die Schlossallee sollte über eine angemessene und größere Breite verfügen.	Wird im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Landratsamt Landkreis Leipzig	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Aus den vorgelegten Strukturplänen des Vorentwurfs ist nicht erkennbar, dass das Verwalterhaus sowie die ehemalige Brennerei erhalten werden sollen. Auch ist aus dem B-Plan nicht ersichtlich, inwiefern die einfassenden Gebäude des ehemaligen Wirtschaftshofs, beispielsweise des ehemaligen Kuhstalls, für die Erlebbarkeit der historischen Bebauung gestalterisch miterfasst worden sind.	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Einzeldenkmale und die Sachgesamtheit nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen den Erhalt der Einzeldenkmale.
Detaillierte Angaben zu den Baukörpern/Baugestaltung, zu den Dächern (Dachform, Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Nebendächer, Gaupen, liegende Dachfenster, Dachüberstand,	In Abstimmung mit den Landesdenkmalamt sind folgende Regelungsinhalte für den Entwurf des Bebauungsplanes abgestimmt worden: 1 Baukörperproportion

Ortgang/Traufe, Dachgesimse, Antennen- und Satellitenanlagen, technische Einrichtungen), Fassaden (Verkleidungen, Gestaltungselemente, farbliche Gestaltung, Nebenräume, Carports und Garagen, Fassadenbegrünung etc.), Fenster, Türen und Tore (Anzahl, Größe Proportion und Anordnung, Teilung, Sonnenschutz, Fensterläden, Markisen oder Baldachine, Überdachungen von Haustüren, Private Beleuchtungskörper etc.), Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.), Unbebaute Flächen/Grünflächen (Straßen, Gehwege, Grundstückszufahrten, Vorgärten, Hausgärten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Mülllagerplätze etc.) fehlen in den vorliegenden Unterlagen und müssen aber mittels Feststellung mit den Denkmalschutzbehörden rechtzeitig geklärt werden.	2 Baukörperausrichtung, 3 Dachform, 4 Dachdeckung, 5 Einfriedung, 6 Bepflanzung, 7 Stellplätze Die übrigen Angaben werden im nachgelagerten Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung geklärt.
Zum beabsichtigten Planungsverfahren ergehen hinsichtlich der zu erstellenden Unterlagen immissionsschutzfachliche Hinweise.	Mit Schallgutachten vom 27.03.2018 sind die genannten hinweise berücksichtigt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.
Erschließung und Bebauung sind so zu planen, dass der gesetzliche Mindestabstand gemäß S 25 Ansatz 3 SächsWaldG von 30m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie Gebäuden und Wald eingehalten wird.	In Abstimmung mit der Forstbehörde werden grünordnerische Maßnahmen am Waldrand durchgeführt, welche den Anforderungen entsprechen.
Sind Nutzungsänderungen von Waldflächen im Sinne des SächsWaldG beabsichtigt, ist im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes ein Antrag nach S 9 Absatz 2 auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung bei der unteren Forstbehörde einzureichen.	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sind keine Nutzungsänderungen mehr auf den betroffenen Flächen beabsichtigt.
LMBV mbH	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich randlich aktive Grundwassermessstellen in Zuständigkeit der LMBV mbH. Diese sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.	Die Grundwassermessstelle P6458 im östlichen Planbereich in der Nähe der Zufahrt zum Gebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Grundwassermessstelle P5272 liegt nach Anpassung außerhalb des Geltungsbereiches.

9 Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete Intention besteht darin, im Bereich des stillgelegten ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes den mit der Brache verbundenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen die nicht nur das Ortsbild im Ortskern Störmthal erheblich aufwertet, sondern zudem auch das funktionale Angebotsspektrum des Ortsteils in puncto touristischer Erholungsnutzung erweitert.

Neben der Revitalisierung des brachgefallenen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofes sieht das städtebauliche Konzept folgende Schwerpunkte vor:

- Schaffung eines Wohn-und Ferienhausstandortes,
- Sicherung denkmalgeschützetr Bausubstanz,
- die straßenverkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Plangebiets und dessen wegeseitige Vernetzung mit der Umgebung,
- die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes,
- die Sicherung von öffentlichen Freiflächen sowie
- die Sicherung der überlieferten städtebaulichen Struktur mit den charakteristischen durchgrünten Gartengrundstücken im Bereich des Bestands an Wohngebäuden, insbesondere entlang der Dorfstraße.

Wesentliches Rückgrat des städtebaulichen Konzepts ist die Wiederherstellung der Sichtachse zum Schloss, die vom Schloss ausgehende Sichtachse zur Dorfstraße im Nordosten. Diese zentrale Achse arbeitet die städtebauliche Qualität und das Potenzial des als Dreiseitenhof ausgebauten Schlosses Störmthal heraus und schließt am neuen Anschlusspunkt im Nordosten der Dorfstraße an. Beidseitig entlang der Sichtachse zum Schloss ist eine zweigeschossige Ferienhausbebauung vorgesehen. Entsprechend dem besonderen Nutzungscharakter weist das Ferienhausgebiet eine in sich geschlossene Bebauungsstruktur als Alleinstellungsmerkmal auf.

Das südlich an das Ferienhausgebiet angrenzende Areal ist als Wohngebiet konzipiert. Für dieses Gebiet ist der Bau freistehender, zweigeschossiger Einfamilienhäuser vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Ferienhausgebietes sowie des angrenzenden Wohngebietes erfährt der ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betriebshof eine Revitalisierung. Der zusammenhängende Siedlungsbereich von Störmthal wird somit ergänzt und bis zu den östlich angrenzenden Feldfluren durch Wohnen und Tourismus erweitert.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sieht das Konzept eine Kindertagesstätte und eine Fläche für einen Kinderspielplatz vor. Dieser soll sowohl dem angrenzenden, vorhandenen Dorfgebiet sowie einem Kindergarten als auch dem neu entstehenden Einfamilien- und Ferienhausgebiet dienen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll insbesondere von der „Dorfstraße“ im Norden erfolgen. Im nordöstlichen Bereich der „Dorfstraße“ ist hierzu ein neuer Anschlusspunkt vorgesehen. Von dort ausgehend, wird das Plangebiet über die bereits erwähnte Sichtachse zum Schloss sowie über eine bestehende Straße „LPG Hof“ erschlossen. Der südliche Einfamilienhausbereich wird über eine – als Ringerschließung konzipierte – Straße angebunden. Sie dient einerseits der unabhängigen Erschließung des südlich gelegenen Wohngebiets, andererseits werden hierüber sowohl der nordöstlich gelegene öffentliche Parkplatz als auch die südliche angrenzenden Ackerflächen erschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen Funktionen sind die Straßenquerschnittsbreiten unterschiedlich definiert. Planstraße A und D gewährleisten den Anliegerverkehr, Planstraße B den Begegnungsverkehr von zwei Bussen und Planstraße C die Befahrung landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Über die Planstraße C und den Sammelparkplatz ist eine Anbindung an die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Konzeptionell ist es geplant, sämtliche Straßen im Plangebiet in Form von Mischverkehrsflächen als 30er Zone zu realisieren. Besucherparkplätze im Straßenraum sollen möglich sein.

Der im Nordosten, in unmittelbarer Nähe zur Dorfstraße, vorgesehene öffentliche Sammelparkplatz verfolgt das Ziel, dem sich aus der Erholungsnutzung am Störmthaler See ergebenden Verkehrsaufkommen zu begegnen und den diesbezüglichen Bedarf an Stellplätzen räumlich zu konzentrieren. Durch die Verortung in Randlage des Siedlungsbereiches sollen die mit dem Verkehr verbundenen Beeinträchtigungen für das Wohn- und Ferienhausgebiet weitestgehend minimiert werden. Auf dem Sammelparkplatz sind – insbesondere für Besucher des Dorfes mit dem Störmthaler See und dem Schloss Störmthal – sowohl Pkw-Stellplätze als auch Stellplätze für Reisebusse geplant.

Zur fußläufigen und radseitigen Erschließung des Plangebietes sieht das Konzept ein feinmaschiges Netz an Geh- und Radwegen vor. Dieses dient nicht nur der internen Durchwegung des Gebietes, sondern auch der wegeseitigen Vernetzung mit der Umgebung. Wesentliche Anknüpfungspunkte der Geh- und Radwege sind zum einen die Sichtachse zum Schloss als zentrale Achse sowie das Wegesystem des neu zu gestaltenden Schlossparks. Wert wurde hier insbesondere auf die Zugänglichkeit der im Schlosspark befindlichen Wasserfläche gelegt. Die Wegeverbindung zwischen Verwalterhaus und Schloss soll eine direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet mit dem Angebot touristischer Stellplätze und dem Störmthaler See gewährleisten. In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet vor allem von zwei Geh- und Radwegen durchquert. Diese gewährleisten nicht nur die Erschließung des nördlich gelegenen Spielplatzes vom Wohn- und Ferienhausgebiet aus, sondern binden das Plangebiet inklusive dem öffentlichen Sammelparkplatz zudem an den Ortskern von Störmthal im nordwestlichen Bereich der Dorfstraße an. In Weiterführung über die Rödgener Straße ist von hier aus eine direkte Zuwegung zum Störmthaler See gegeben. Als weitere Wegeverbindung in die Umgebung ist südlich der Wasserfläche eine Anbindung an einen bestehenden Weg entlang der angrenzenden Waldfläche zum Störmthaler See vorgesehen. Somit knüpft das Plangebiet an zwei Seezugänge an.

Ferner sieht das Konzept innerhalb des Plangebiets diverse kleinere Freiflächen vor. Die als öffentliche Grünflächen konzipierten Freiräume sollen dem Gebiet einen durchgrünten Charakter verleihen und Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten bieten. Sowohl die Wohn- als auch die Aufenthaltsqualität im Plangebiet soll somit erhöht werden.

C Inhalte des Bebauungsplanes

10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Durch die Änderung des Geltungsbereiches zum Vorentwurf, wurden folgende Flurstücke neu aufgenommen:

Gemarkung Störmthal: 1m, 1w, 1/3, 1/4, 1/6, 1/8, 1/9, 1/13.

Es entfallen im weiteren Verfahren die Flurstücke:

Gemarkung Störmthal: 1y, 419/5 und teilweise das Flurstück 1/16 und aus der Gemarkung Rödgen entfallen die Flurstücke: 112/4 und 112/7.

Die nun einbezogenen Flurstücke sind wie folgt gelistet:

Gemarkung Störmthal: 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1l, 1m, 1p, 1q, 1t, 1v, 1w, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/13, 1/14, 1/15, 1/17, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 279b, 279c, 419/6, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/16, 279, 279a, 419/4,

Gemarkung Rödgen: 112/5, 113b, 113i, 113k, 113l, 113m, 113n, 113/2, 113/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 113/1, 113/4.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und die jeweilige Lage der betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Änderungen zum Vorentwurf sind im Kap. 1 benannt. Der Geltungsbereich hat damit eine Fläche von ca. 7,79 ha.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Wohngebiet (WA 1 bis WA 5),

- ein Sondergebiet „Ferienhaus“,
- Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“,
- Öffentliche und private Verkehrs,- und Wegeflächen,
- Grünflächen sowie
- Flächen für den ruhenden Verkehr

12 Baugebiete

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet sowie alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes sind sinngemäß und die textlichen Festsetzungen als Zitat wiedergegeben. Zur besseren Unterscheidbarkeit sind die Festsetzungen *kursiv* aufgeführt.

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 allgemeines Wohngebiet, Teilbaugebiete

Planzeichnung:

Es wird zeichnerisch ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 5 Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 5) unterteilt ist.

Begründung:

Die Teilbaugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Diese unterteilen sich in fünf Teilbaugebiete, da diese durch die öffentlichen Verkehrsflächen getrennt sind, bzw. aufgrund der Bestandssituation unterschiedliche Regelungstiefen benötigen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird der Bestand an Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ausgewiesen. Hier wird das Ziel verfolgt, sowohl die überlieferte städtebauliche Struktur als auch deren Nutzungscharakter im Ortskern von Störmthal zu sichern. Das Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. In begrenztem Umfang sollen auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden. Für das Schloss Störmthal soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets einerseits eine zu dem städtebaulichen Umfeld passende Perspektive zur Nachnutzung eröffnet werden die bisher genehmigte Nutzung im Sinne eines mit der umgebenden Wohnnutzung noch verträglichen Nutzungsmixes (Gastronomie,

Beherbergung etc.) im Sinne eines „dynamischen Bestandsschutzes“ und eines zu der besondere Rolle des Schlosses als besonderer städtebaulicher Akzent fortbeschrieben werden.

Im zentralen und südlichen Bereich des zu revitalisierenden, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofes wird entsprechend dem unter Kap. 4.2 aufgezeigten Bedarf ein allgemeines Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1,.8 ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird, der für die betroffene Fläche beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes als Wohnerweiterungsfläche an dieser Stelle entspricht den Entwicklungsempfehlungen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes Großpösna 2025 für den Ortsteil Störmthal (siehe Kap. 5.2.6). Das Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Geplant sind ca. 50 Wohneinheiten. In begrenztem Umfang sollen auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden. Dies entspricht weitgehend dem vorherrschenden Charakter des Umfeldes.

Ferner soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebiets in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

12.1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1.1

Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Wohngebäude,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung

angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden hat.

12.1.1.2 Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.1.2

Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

a) Schank- und Speisewirtschaften,

b) Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

e) Anlagen für Verwaltungen,

f) Gartenbaubetriebe,

g) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

Auswirkung der Festsetzung ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie von § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen sowie dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Darüber hinaus besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen (wie bspw. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Gewerbebetriebe) kein Bedarf. Es sind in den allgemeinen Wohngebieten wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

12.1.1.3 Zulässigkeit von Beherbergungsgewerbe im WA 2

Teil B: Text, Nr. 1.1.3

Abweichend zu Nr. 1.1.2 c) sind im WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbe allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Im WA 2 und WA 3 wird durch die Festsetzung gesondert festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbe allgemein zulässig sind. Mit der Lage am Schloss und der direkten Nachbarschaft zum See sind die Bauflächen im WA 2 und WA 3 für Beherbergungsgewerbe geeignet. Zudem ist es auch Ziel der Gemeinde den Tourismus in Störmthal zu stärken.

12.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 5 mit bestandssichernder Festsetzung „Anlage Schloss Störmthal“

Teil B: Text, Nr. 1.1.4

Abweichend zu Nr. 1.1.1 und 1.1.2 sind auf der Anlage Schloss Störmthal im WA 5 zusätzlich zulässig:

a) Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz,

b) Vereins— und Ausstellungsräume,

c) Veranstaltungsräume für maximal 6O Persoen,

d) Büroräume,

e) Wohnungen,

f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie

g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von nicht störenden kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) bis 22 Uhr gem. Beiplan

[§ 1 Abs. 10 BauNVO]

Begründung:

Die zur Festsetzung als Wohngebiet ergänzenden Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sichert den Bestand, der durch das denkmalgeschützte Schloss definiert wird. Mit Baugenehmigung vom 28.06.2010 wurde die Instandsetzung und Nutzungsänderung des Schlosses Störmthal für die o. g. Nutzungen a bis e erteilt. Hierbei sind Hochzeiten oder Geburtstagsfeiern entsprechend (a) und (c) möglich. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (f) und Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von nicht störenden kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) (g) sollen zudem zulässig sein, sodass diese aufgrund des Standortes eine sinnvolle ergänzende Nutzung darstellen. Anknüpfend an diese genehmigte Nutzung soll durch den Bebauungsplan für das Schloss als „schwierige Immobilie“ durch die Festsetzung nach § 1Abs. 10 BauNVO gesichert werden, dass es zukünftig einer Nutzung zugeführt werden kann, die wirtschaftlich seine Erhaltung als wertvolles Baudenkmal trägt. Anknüpfend an die zuletzt genehmigte Nutzung werden insofern ergänzend zu den im allgemeinen

Wohngebiet ohne dies zulässigen Vorhaben ergänzend Nutzungen ermöglicht, für die das Schloss gerade auch mit Blick auf seine zentrale Stellung im Gebiet prädestiniert scheint, die sich zugleich aber auch in die recht sensiblen Nutzungen im Umfeld einfügen. Durch die vorgegebenen Grenzen des Nutzungsumfangs wird zugleich diese Verträglichkeit mit den festgesetzten Nutzungen in den übrigen Gebeten sichergestellt (vgl. Sätze 1 bis 3 des § 1 Abs. 10 BauNVO).

Weiterhin finden im Jahr vereinzelt verschiedene Großveranstaltungen wie das Seefest, Flohmärkte oder der Neuseenland-Marathon sowie die 7 See-Wanderung statt. Diese Veranstaltungen sind Nutzungen, welche im öffentlichen Raum stattfinden. Das Schloss selbst ist dabei beteiligt, jedoch nicht der entscheidende Organisator. Eine bauleitplanerische Absicherung ist für die – gelegentliche – Nutzung für Aktivitäten in diesem Kontext nicht erforderlich. All dies wird im Rahmen der dafür erforderlichen Gestattungen (Sondernutzungserlaubnis Straßen, ggf. marktrechtliche Festsetzung nach Gewerberecht) abgesichert und nötigenfalls im jeweils gebotenen Umfang reguliert. Auch findet vereinzelt ein Feuerwerk statt. Dies ist auch keine bauplanungsrechtliche Frage, sondern bundesrechtlich verbindlich u.a. in § 22 f. SprengV geregelt.

Die Nutzungen wurden in einem Schallgutachten untersucht. Dabei konnte für die Nutzungen eine Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen und geplanten Nutzungen nachgewiesen werden. Die Nutzungen (a) und (f) sind unter Einhaltung der Ruhezeiten im Freibereich bis 22 Uhr zulässig. Weiterhin ist die Nutzung gemäß (f) nur im Innenhof des Schlosses und unter Anordnung der Bühne im Westen und des Publikums im Osten (siehe Beiplan) zulässig. Damit werden die Rahmenbedingungen eingehalten werden, welche eine Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen gewährleisten.

Die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind im Kap. 13 Nebenanlagen und Stellplätze geregelt.

12.1.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet

Planzeichnung:

Es wird zeichnerisch ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, welches in 5 Teilbaugebiete (SO 1.1 bis SO 1.5) unterteilt ist.

Teil B: Text, Nr. 1.2

Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient

a) der Unterbringung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis vorrangig dem Erholungsaufenthalt dienen und
b) Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes im untergeordneten Umfang.

[§ 10 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Das Sondergebiet Ferienhäuser unterteilen sich in fünf Teilbaugebiete, da diese durch die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getrennt sind.

Im nördlichen Bereich des zu revitalisierenden ehemaligen LPG-Areals wird entsprechend dem unter Kap. 4.3 aufgezeigten Potenzial beidseitig der zu rekonstruierenden Sichtachse zum Schloss ein Ferienhausgebiet ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird, der für die betroffene Fläche beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Die Ausweisung des Ferienhausgebietes an dieser Stelle entspricht den Entwicklungsempfehlungen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes Großpösna 2025 für den Ortsteil Störmthal (siehe Kap. 7.1.6). Das Ferienhausgebiet ist vorrangig dem der Erholung dienenden „Freizeitwohnen“ vorbehalten. Es sind ca. 15 Ferienhäuser geplant, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. In begrenztem Umfang sollen auch weitere, das „Freizeitwohnen“ ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen wie bspw. bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, zugelassen werden.

Die aufgeführten baulich zulässigen Nutzungen sind notwendig, um eine für den see- und ortsbezogenen Tourismus nötige Infrastruktur vorzubereiten, zu der auch Übernachtungsmöglichkeiten gehören. In diesem Bereich des Bebauungsplangebietes soll nur Fremdenbeherbergung angesiedelt werden.

Auch in puncto Ferienhausgebiet soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebiets in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]:

12.2.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung:

Für die Wohngebiete WA 1, 2 , 3 und 5 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Für das WA 4 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb des klar begrenzten Baugebiets für die dort angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Nebengebäuden und Garagen eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Weiterhin wird durch die Festsetzungen der Bestand in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 gesichert. Im WA 4 wird eine Überschreitung zugelassen. Dies begründet sich aufgrund der Bestandssituation und den aus der Historie definierten Wohnungsgrundstücken und den zugehörigen Gartengrundstücken. Diese sind getrennt zu betrachten da es jeweils eigene Flurstücke sind. Ziel ist es, diese dichte dorftypische Situation auf den dafür vorgesehenen Wohngrundstücken zu erhalten.

Insgesamt gewährleistet die gewählte Festsetzung, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglicht die Festsetzung den Erhalt der bestehenden Wohnbausubstanz als auch die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der zu entwickelnden Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Die Festsetzung gewährleistet zudem die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit den für diesen Bereich charakteristischen, durchgrünten Gartengrundstücken und somit dem Erhalt des prägenden Ortsbildes. Hinsichtlich der Bebauung sind über den Bestandsschutz hinaus auch Möglichkeiten zur Fortentwicklung und Erneuerung angedacht.

Die regelmäßige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um 50 % wird gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen, um die Realisierung der notwendigen Stellplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück sicherzustellen.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Planzeichnung:

Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO]

Planzeichnung:

Gemäß Planeinschrieb ist eine maximale Höhe der Traufhöhe bzw. die Firsthöhe in m über Bezugshöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben soll der denkmalgeschützten und sonstigen bestehenden Bausubstanz entsprochen und die Ergänzung durch Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie der Ortsmitte bei Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz bewirkt werden.

Damit werden die ortstypischen Gebäudehöhen berücksichtigt und ordnen sich den prägenden denkmalschützten Objekten wie dem Schloss bspw. unter. Die Traufhöhen sind so gewählt, dass auch Trempel von etwa 80 cm möglich sind.

Die Höhenfestsetzungen beim Bestand orientiert sich am höchsten Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugebietes. Da es im Plangebiet keinen sog. „Ausreißer“ gibt, kann sichergestellt werden, dass sich eine zukünftige Bebauung ins Ortsbild einfügt und städtebaulich vertretbar ist.

12.2.3 Bauweise

Planzeichnung:

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete sind den allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten folgende Bauweisen zugeordnet:

WA 1.1 - WA 1.9: offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser

SO 1.1 - SO 1.5: offene Bauweise, Hausgruppen, Doppelhäuser

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die offene Bauweise im WA 1.1 – WA 1.9 transportiert die Bebauungsabsicht welches durch das städtebauliche Konzept definiert wird. Die 2-geschossige, freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung mit ihrer offenen Bauweise orientiert sich typologisch an den hier benachbarten Gebäudebestand und setzt die Planungsabsicht eines Ein- und Zweifamilienhaushausgebietes um. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

Die Bauweise im SO 1.1 - SO 1.5 transportiert ebenfalls die Bebauungsabsicht welches durch das städtebauliche Konzept definiert wird. Die 2-geschossigen, freistehenden Hausgruppen, bzw. Doppelhausbebauung mit ihrer offenen Bauweise definiert die Allee und setzt die Planungsabsicht des städtebaulichen Konzeptes um.

Für die Bestandbereiche WA 2 bis WA 4 und WA 5 sind keine Regelungen zur Bauweise notwendig. Neubauvorhaben sind diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Sicherstellung, dass die Lückenschließung im WA 2 als geschlossene Bauweise durchgeführt wird, sichert die Voraussetzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

12.2.4.1 Baulinien

Planzeichnung:

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in städtebaulich bedeutsamen Bereichen durch Baulinien festgesetzt.
[§ 23 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichert die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster bzw. fixieren durch eine entsprechende Fassung in den jeweiligen Baugebieten die städtebaulich gewünschte Gebäudeanordnung.

Die mittels Baulinien festgesetzten Baufluchten im Plangebiet haben das Ziel, städtebaulich gleichmäßig gefasste Straßenräume anzulegen, die auf andere Weise nicht ausreichend erreichbar wäre. Die Festsetzung von Baulinien ordnet die Häuserfronten entlang der Planstraßen und unterbindet einen stadträumlich nicht gewünschten Versatz der Gebäude. Die Festsetzung der Baulinien steht im Verbund mit den Festsetzungen zu den Traufhöhen und stellt eine für die Funktionalität der Gebäude sowie das städtebauliche Konzept notwendige Grundaussage dar.

Der Vollständigkeit halber und mit Bezug auf die Kommentierung der BauNVO wird darauf hingewiesen, dass funktional notwendige, untergeordnete Bauteile im Einzelfall die Baulinie überschreiten dürfen. Nebenanlagen, Carports, Garagen etc. können hinter der Baulinie, innerhalb des Baufensters zurückbleiben

12.2.4.2 Baugrenzen

Planzeichnung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung neben Baulinien vor allem durch Baugrenzen festgesetzt. Während die Baulinie die Verpflichtung zum Anbau an diese Linie beinhaltet, definieren die Baugrenzen nur die maximale Ausdehnung der Flächen, die durch Wohngebäude und ergänzend definierte bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Baugrenzen werden daher im Plangebiet für die Neubaubereiche in den rückwärtigen Bereichen festgesetzt, in denen die Möglichkeit für eine flexiblere Ausprägung der Gebäude zulässig sein soll.

Mittels vorwiegend Baugrenzen werden Baufenster festgesetzt, die durch Einzelhäuser bebaut werden können. Die städtebauliche Typologie der Einzelhäuser ist mit den weiteren Festsetzungen des B-Plans soweit ausreichend definiert, als dass auf eine abschließende Festsetzung der konkreten Anordnung der Gebäude und Gebäudeabmessungen auf den noch zu bildenden Grundstücksgrößen verzichtet werden kann.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren in ihren Abmessungen den Bestand sowie die nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bauvorhaben.

Innerhalb der Sondergebiete sollen Ferienhäuser und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.9 sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden, deren genaue Anordnung flexibel gehalten werden soll. Die Baufenster wahren einen Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen und bilden somit den ortstypischen Vorgarten aus.

Der Bestand wird über großzügige Baufenster planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung und berücksichtigen einen sog. Puffer von bis zu 2 m. Baufenster, die mehrere Grundstücke beinhalten richten sich nach der tiefsten/hintersten Gebäudekante.

Teil B: Text, Nr. 2.1.1

In Bereichen der nicht linear verlaufenden Baulinien und Baugrenzen sind funktional notwendige Über- bzw. Unterschreitungen um max. 50 cm an den Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, welche eine geschwungene Anordnung der Einzelbaukörper vorsieht werden die Baufenster entsprechend definiert. Da die Fassaden der Gebäude nicht ebenfalls gerundet ausgeführt werden müssen, kann es zu Überschneidungen

führen, welche durch diese Festsetzung zugelassen wird. Damit soll die Umsetzbarkeit der Regelung zur überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und gleichzeitig dem städtebaulichen Konzept entsprochen werden.

Teil B: Text, Nr. 2.1.2

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Begründung:

Um die gärtnerische Nutzung zur Selbstversorgung nicht einzuschränken werden in den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen zugelassen.

Teil B: Text, Nr. 2.1.3

Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Für Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Dies ergibt sich dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

12.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Planzeichnung:

In den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.5, WA 1.3 und WA 1.6 werden gemäß Eintragung in der Planzeichnung die jeweiligen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen, hier durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtungen, steht planerisch im engen Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den Dachformen und zur Lage der jeweiligen Baufenster. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird die Firstrichtung und nicht die Firstlage definiert.

Im Hinblick auf ihre direkte Nachbarschaft zum Denkmalensemble soll hierdurch eine städtebauliche Ordnung erzielt werden, die eine ruhige, einheitliche Gebäudeanordnung sichert. Mit der Definition der Firstrichtung in Kombination mit der Dachneigung wird in der Regel sichergestellt, dass sich die Längsseite der Gebäudekubatur zur Straße orientiert. Das SO 1.1 bis 1.5 begleitet zudem die Allee zum denkmalgeschützten Schloss. Mit der Regelung wird die Allee neben den anzupflanzenden Alleebäumen definiert.

13 Nebenanlagen und Stellplätze

Teil B: Text, Nr. 3.1

In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.9 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen angrenzenden Erschließungsflächen und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen unzulässig. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück maximal eine Zufahrt zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.2

In den Baugebieten SO 1 und WA 5 sind Carports und Garagen unzulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Teil B: Text Nr. 3.3

Im Baugebiet WA 1.8 sind Gebäude gem. § 2 SächsBO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Begründung:

Die Stellplätze und Garagen sind überwiegend einem Gebäude im Sinne einer Nebenanlage zugeordnet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vorgartenbereiche, durch Garagen, Carports, Stellplätze und Müllstandorte entgegenzuwirken. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu sichern.

Für die Sondergebiete SO 1.1 bis 1.5 soll der Alleebereich mit den begleitenden Gebäuden frei von Carports und Garagen gehalten werden, um den Denkmalanforderungen gerecht zu werden. Oberirdische Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zulässig. Ein städtebaulicher Bedarf zur gesonderten Verortung besteht nicht. Die Erforderlichen Stellplätze für die Schlossnutzung im WA 5 können in Teilen beispielsweise im Hof erfolgen. Derzeit sind 26 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Der Bedarf an Stellplätzen für die zulässigen Nutzungen geht voraussichtlich über das zur Verfügung stehende Angebot hinaus. Daher besteht die Möglichkeit den ca. 100 m fußläufig entfernten öffentlichen Sammelparkplatz vor allem für Gäste zu nutzen.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1.8 liegt an einer Waldfläche, welche im Westen an den Geltungsbereich angrenzt. Die im Baugebiet festgesetzten Baufenster berücksichtigen den

Sicherheitsabstand von 30 m zur Waldgrenze. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sowie zur Sicherheit der Gebäude selbst sind entsprechende Nebenanlagen wie bspw. Garagen und Carports, die sonst in den Bereichen zulässig wären, unzulässig. Nebenanlagen, die nicht dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen sind zulässig.

Für die Bestandbereiche WA 2 bis WA 4 und WA5 sind keine Regelungen zu Nebenanlagen notwendig. Neubauvorheben sind diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

14 Verkehrsflächen

14.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung werden die Planstraßen A, B, C und D als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Über diese Straßenverkehrsflächen ist die verkehrs- und medienseitige Haupterschließung des Plangebietes geplant.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden zur Sicherung der Erschließung des Gebietes vier Straßenabschnitte (Planstraßen A, B, C und D) festgesetzt. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straßen.

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen stellen die Haupterschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Weiterhin besteht die Möglichkeit über die Planstraßen A, B und C mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch das Plangebiet die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen.

Die unterschiedlichen Ausbaubreiten ergeben sich aus den standortspezifischen Anforderungen:

Das Straßennetz besteht aus Anliegerstraßen. Die Planstraßen B und C sind breiter ausgeführt.

Planstraße A (Schlossallee und LPG-Hof Straße):	Gesamtbreite 6,30 m
	(Fahrbahn 5,00 m, inkl. Bankett)
Planstraße B (Gebietszufahrt zum Parkplatz):	Gesamtbreite 10,7 m

	(Fahrbahn 6,50 m, einseitiger Fußweg von 1,50 m, inkl. Bankett)
Planstraße C (Straßennetz Einfamilienhausgebiet):	Gesamtbreite 6,85 m
	(Fahrbahn 5,55 m, inkl. Bankett)
Planstraße D (Straßennetz Einfamilienhausgebiet):	Gesamtbreite 6,30 m
	(Fahrbahn 5,00 m, inkl. Bankett)

Teil B: Text Nr. 4.

Innerhalb der in der Planzeichnung markierten von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Bereiche für Sichtbereiche an den Knotenpunkten und Kurven sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Begründung:

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind in den betreffenden Bereichen die notwendigen Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

14.2 Sammelparkplatz

Planzeichnung:

In der Planzeichnung ist ein Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Im Osten des Plangebiets ist ein öffentlicher Sammelparkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dieser ist in Fortführung über die Planstraße B an das öffentliche Straßennetz angebunden und bietet sowohl für Pkw- als auch für Reisebus-Stellplätze ausreichend Platz. Der Sammelparkplatz dient der Erholungsnutzung am Störmthaler See sowie unterschiedlichen Veranstaltungen im Dorf – insbesondere am Schloss Störmthal - und deren Aufkommen an ruhendem Verkehr. Die Verortung in Randlage des Siedlungsbereiches dient der Minimierung von durch den touristischen motorisierten Verkehr bedingten Beeinträchtigungen für das Wohn- und Ferienhausgebiet, aber auch der Entlastung des bestehenden Ortskerns.

14.3 Geh- und Radwege und Zufahrten

Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind Geh- und Radwege sowie vier Zufahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Zur fußläufigen und radseitigen Erschließung des Plangebiets sind mehrere Geh- und Radwege ausgewiesen. Dieses Netz an öffentlichen Geh- und Radwegen gewährleistet zum einen die interne Durchwegung des Plangebiets, zum anderen auch die wegeseitige Vernetzung mit der Umgebung. In Nord-Süd-Richtung erfolgt die fußläufige und radseitige Erschließung insbesondere über zwei Geh- und Radwege. Vom Wohn- und vom Ferienhausgebiet ausgehend, erschließen diese den nördlich im Plangebiet gelegenen Kinderspielplatz. Darüber hinaus binden sie das Plangebiet inklusive des Sammelparkplatzes im nordwestlichen Bereich der Dorfstraße an den Ortskern von Störmthal an. Von diesem Anschlusspunkt existiert in Weiterführung über die Rödgener Straße eine direkte Zuwegung zum Störmthaler See.

Es gibt vier Straßen, die als Zufahrten festgesetzt sind. Diese dienen als Zufahrten der anliegenden Wohngebäude und sichern deren Erschließung.

Dabei handelt es sich um die Zufahrt südwestlich WA4, die Zufahrt zwischen SO 1.1 und SO 1.2 zur Erschließung der Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4, die Zufahrt zwischen WA 2 und WA 5 zur Erschließung des ehemaligen Verwalterhauses und um die Zufahrt zwischen WA 1.1 und WA 1.3 um den westlichen Bereich des WA 1.1 zu erschließen.

Die Festsetzung gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Im Bereich zwischen SO 1.1 und SO 1.2 besteht die Notwendigkeit eine Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Baugrundstücken zu gewährleisten.

Die belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile.

14.4 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Teil B: Text Nr. 5

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL *mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*

L mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen die dafür notwendigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die uneingeschränkte Nutzung der Anlieger sowie die gesicherte Ver- und Entsorgung der Bereich im WA 1.4 und WA 1.7. Durch die Verortung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Planstraße C treten Teile der angrenzenden Baugebiete in die 2. Reihe und benötigen eine gesonderte Erschließung. Diese soll jedoch nur den Anliegern dienlich sein. Die Nutzung des Bereiches durch die Öffentlichkeit bleibt über die Planstraße C sowie den Geh- Radweg gewährleistet.

Die Bruttobreite im WA 1.4 und WA 1.7 liegt bei 4,20 m Breite. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung die Realisierung der technisch notwendigen Bestandteile. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist somit Rechnung getragen.

- Leitungsrechte (L)

Die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gewährleistet die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes und der umliegenden Gebiete. Gemäß Kap. 4.5 der Begründung verläuft eine Mittelspannungsleitung durch das Gebiet. Diese verläuft in Teilen bereits in den vorgesehenen Verkehrsflächen oder wird in die Verkehrsflächen umverlegt. Allein im Südosten des WA 1.9 besteht die Notwendigkeit ein Leitungsrecht vorzusehen, um eine Umverlegung des letzten Teilstücks bis zum Geltungsbereich zu gewährleisten.

Damit bleibt eine zukünftige Erschließung sowie die Befahrbarkeit der Medientrasse gewährleistet.

15 Wasserflächen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind Wasserflächen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]

Begründung:

Im südlich des Schlosses Störmthal gelegenen „Schlosspark“ sind zwei Wasserflächen mit unterschiedlicher Nutzung vorhanden. Die größere, im Plangebiet ausgewiesene Wasserfläche stellt als Teich (Gewässer II. Ordnung) ein gestalterisches Element des Parks dar. Bei der kleineren, im westlichen Bereich des Schlossparks gelegenen Wasserfläche handelt es sich um die Standortsicherung der vorhandenen Anlage (RRA – 092, abwassertechnische Anlage) der LWW.

Die Ausweisung erfolgt entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung respektive als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt in denen Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind, diese fallen in den Lärmpegelbereich IV.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Begründung:

Für die geplanten Wohn- und Ferienhäuser auf dem Baugebiet „Ortsmitte Störmthal“ sowie für die Bestandsbebauung südlich der Dorfstraße wurde die Lärmsituation aufgrund des Straßenverkehrs, der benachbarten Sportanlage sowie der im Geltungsbereich geplanten und genehmigten Gastronomie des Schlosses Störmthal anhand den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überprüft.

Im Ergebnis der flächendeckenden Immissionsberechnung ist zu konstatieren, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm überschritten werden. Demzufolge sind zunächst aktive und dann passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der neuen Plangebietsstraßen, die in den Geltungsbereich der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung fallen, ergibt sich nicht.

Da mit dem Bebauungsplan Wohnnutzung und Ferienwohnen festgesetzt wird, sind bei der Berücksichtigung der Immissionen die gesunden Wohnbedingungen maßgeblich.

Ein maßgeblicher Anteil des Kraftfahrzeugverkehrs läuft über die benachbarte Dorfstraße ab und wirkt von dort in das Plangebiet lärmtechnisch hinein.

Eine Schallschutzwand neben der Straße würde dem Denkmalschutz widersprechen. Da Schall sich wellenartig ausbreitet, müsste die Schallschutzmauer, um eine effektive Abschirmung zu erreichen, eine Höhe erreichen, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Zudem würde sie das Erscheinungsbild der Schlossallee, welche historisch prägend ist beinträchtigen.

Eine Verortung der geplanten Bebauung, weg von der Dorfstraße, in Richtung Westen ist nicht möglich, da das städtebauliche Konzept, welches die denkmalpflegerischen Belange vertritt, dann nicht umsetzbar wäre.

Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Schallschutzmauer und ein Alternativstandort nicht weiter untersucht, sondern der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. schallgedämmte Gebäudehüllen und Schallschutzfenster i.V.m. entsprechenden Klima- und Lüftungsanlagen) vorgesehen. Entsprechend wird auf eine theoretische Berechnung einer Schallschutzwand im schalltechnischen Gutachten verzichtet, sondern sofort auf die passiven Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Da die Abwägung ergeben hat, dass ausschließlich passive Lärmminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Lärmpegelbereiche rechnerisch ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. R’w) ausgewiesen.

An den Baufenstern des Baugebietes SO 1.3, an der geplanten Fläche für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) und der nordöstlich gelegenen Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ durch Verkehrslärm tags und nachts überschritten.

Daher werden für die betreffenden Bauflächen, welche in den Lärmpegelbereich IV fallen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die Neubauten sind die Vorgaben beim Bau zu beachten, für die betroffenen Bestandsflächen entlang der Dorfstraße sind bei Bautätigkeiten die Vorgaben mit dem Ziel der Lärmminderung umzusetzen. Zimmer mit sensiblen Nutzungen wie Schlafräume und Balkone sollten in die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

Mit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Vorhabengebiet lebenden Menschen gegenüber dem Verkehrslärm als auch Freizeitlärm gewährleistet bzw. langfristig gesichert.

Die Prüfung des Sportlärms des benachbarten Fußballfeldes ist laut DIN 18005 konkreter nach 18. Bundesimmissionsschutzverordnung geregelt. Danach ergeben sich sonntags Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV. Da es sich hierbei um keine dauerhafte Lärmbelastung handelt, sondern lediglich um bestimmte Spielzeiten in den Sommermonaten, werden die Überschreitungen als sozial verträglich eingestuft.

Bei der geplanten Gastronomie des Schlosses wird davon ausgegangen, dass die maßgebenden Lärmbelastungen vom vorgesehenen Freisitz des Schlosses ausgehen. Dieser wird nach den Vorgaben der TA Lärm geprüft, entsprechend des Verweises der DIN 18005 auf diese konkretere Vorschrift. Danach sind keine unzulässigen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten.

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

17.1 Befestigung von Stellplätzen

Teil B: Text, Nr. 6

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswässer werden aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

18 Grünordnerische Festsetzungen

Teil B: Text, Nr. 7.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A *Straßenbäume*	*StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm* *Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)*
Pflanzklasse B *Bäume auf privaten Grundstücken*	*StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm*
Pflanzklasse C *Sträucher*	*Pflanzgröße 60-80 cm,* *mindestens zwei Sträucher pro m²*

**StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe*

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

18.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

Teil B: Text, Nr. 7.2.1

Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.9 wird festgesetzt:

a) *Je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.*

b) *In der Fläche PF 1 des WA 1.9 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten beschränken sich auf die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaums mit einem Stammumfang von mindestens 16,0 bis18,0 cm je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück. Es wird eine ortstypische Durchgrünung angestrebt. Die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen auf den privaten Flächen erfolgt mit dem Ziel, die Wohngebiete durch vertikale Freiraumstrukturen aufzulockern und optisch zu beleben. Geeignete Baumarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass auch im Fall von kleineren Grundstücken als 500 m² eine Anpflanzung je Baugrundstück zu erfolgen hat.

Laubbäume tragen zum angestrebten stark durchgrünten Charakter der neuen Wohngebiete bei. Zudem sind einheimische Gehölze eine wichtige Lebens- und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten. Weiterhin übernehmen Großgehölze auch lokalklimatische Funktionen, da sie die direkte Sonneneinstrahlung mindern, Schatten spenden und somit das Aufheizen versiegelter Flächen verringern, durch Verdunstung kühlen und Schadstoffe, Stäube und CO2 binden.

Die verbleibenden Flächen sind gem. Sächsischer Bauordnung § 8 zu begrünen. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen.

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Baum-Strauch-Gruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Durch die Unterpflanzung werden artenschutzrechtliche Ziele verfolgt. Innerhalb der Flächen sind zum Teil strauchartige Bestände (Jung-wuchs) entstanden, die als Bruthabitat für gebüschbewohnende Vogelarten dienen. Die Baumgruppen entlang der Wohngebietsgrenze im Süden stellt bereits jetzt eine deutliche Zäsur im Gebiet dar, die erhalten und gesichert wird. Die Maßnahme dient zur Gestaltung, Durchgrünung des Plangebietes sowie zu Sicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes. Lebensräume für Flora und Fauna werden somit gesichert.

Teil B: Text, Nr. 7.2.2

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Anpflanzen von Bäumen in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.5 zum sind entlang der Straßenverkehrsfläche 34 heimische, standortgerechte Laubbäume der Art Säulen-/ Pyramideneiche (Quercus robur `Fastigiata Koster`)

zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum derselben Art zu ersetzen. In Abhängigkeit der konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Sachgesamtheit des Rittergutes Störmthal soll die ehemalige Baumallee von der Dorfstraße zum Schloss wiederhergestellt werden. Dafür sind säulenförmige Laubbäume der gleichen Art vorgesehen. Die vorgeschlagene Baumart erfüllt die gestalterischen Anforderungen zum einen und die standortspezifischen Anforderungen (Straßenbäume) zum anderen. Die festgesetzten Baumpflanzungen bieten den Nutzern Orientierung (positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild) und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur städtebaulichen Gliederung im Plangebiet.

18.2 Öffentliche Grünflachen

Planzeichnung

In der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche (öG 1) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 7.3.1

Für die öffentliche Grünflächen öG 1 „Spielplatz“ gilt:

a) In der Fläche sind 6 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
b) Die Fläche ist dauerhaft als intensive Strauch und Rasenfläche zu entwickeln. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit der öffentlichen Grünfläche wird über die Festsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine Fläche vorgehalten, die im gesamten Plangebiet zentral in direkter Nachbarschaft zur geplanten Kindertagesstätte vorgesehen ist. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Spielflächen für die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers sowie der Allgemeinheit gewährleistet. Der Spielplatz ist Teil des Baugebietes und damit nicht einzelnen Häusern zugewiesen. Durch die eigenständige Festsetzung einer Grünfläche, steht der Spielplatz allen offen (im Gegensatz zu dem Spielplatz/der Freispielfläche des Kindergartens selbst). Die Lage des Spielplatzes an der öffentlichen Zufahrt/Geh- und Radweg, welche/r die Planstraße A mit der Dorfstraße verbindet, unterstützt die öffentliche Zugänglichkeit und Erreichbarkeit.

Die Festsetzung der Anzahl Laub- bzw. Obstbäume je Fläche erfolgt mit dem Ziel, für ein ausgewogenes Verhältnis von Beschattung und Besonnung zu sorgen. Bei der Bepflanzung mit Sträuchern, die Strukturierung und Abschirmung schaffen, können zusätzlich zu den in der Pflanzliste genannten Arten auch solche mit besonderem Duft- und Blühaspekt verwendet werden, um den Kindern vielfältige Sinneseindrücke zu ermöglichen. Geeignete Arten werden im Anhang vorgeschlagen.

Planzeichnung

In der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche (öG 2) mit der Zweckbestimmung „Uferrand“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 7.3.2

Für die öffentliche Grünfläche öG 2 „Uferrand“ gilt:

In den Flächen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:
Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Baum-Strauch-Gruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruppen entlang der Uferkante stellen bereits jetzt eine deutliche Zäsur im Gebiet dar, die erhalten und gesichert wird.

Die festgesetzte Mindestanzahl der Bäume je Fläche ist am Bestand orientiert, wobei vitale Bäume mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einem Meter Höhe als Referenz dienen.

Planzeichnung

In der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen (öG 3 bis öG 6) mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ festgesetzt.
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 7.3.3

Für die öffentliche Grünflächen öG 3 bis öG 5 „Quartiersgrün“ gilt:

a) Die Flächen sind dauerhaft als extensive Strauch- und Rasenfläche mit Blühstreifen zu entwickeln.

b) In den Flächen sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen, die der für die jeweilige öG festgesetzten Qualität entsprechen.

öG 3: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung
öG 4: 4 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung
öG 5 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung
öG 6: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung

c) Es ist die Errichtung einer Werbeanlage für das SO 1 in der Fläche öG 3 zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Ziel ist die Entwicklung repräsentativer Pflanzflächen in Form kleiner Dorfanger an städtebaulich wichtigen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen. Die Pflanzflächen sollen den Blick vom Verkehrsraum in das Wohngebiet als Schmuckpflanzung mit Bäumen unterstreichen.

Durch die Begrünung werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung von naturnahen Grünflächen. Diese dienen zudem der Naherholung der Besucher im. Das örtliche Kleinklima wird ebenfalls gefördert. Die Fläche wird dauerhaft als öffentliche Grünfläche gesichert.

18.2.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Teil B: Text, Nr. 7.4

a) Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) in einem Abstand von max. 2 m zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
b) Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die restlichen unversiegelten Bereiche sind als Blühstreifen herzustellen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient dem Ziel, die Aufheizung der versiegelten Stellflächen durch Beschattung mit Großbäumen zu vermindern. Die zu pflanzenden Bäume sind daher so anzuordnen, dass eine möglichst umfassende Verschattung der Stellplatzflächen erfolgt. Daher sind die Bäume auch in direkter Lage an den Stellplätzen zu pflanzen. Mit der Regelung, dass der Baum in einem Abstand von max. 2m

Entfernung gepflanzt werden soll, wird eine Verschattung der Stellplätze durch die Krone des Baume gewährleistet. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

19 Örtliche Bauvorschriften

19.1 Dachformen

Planzeichnung

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Dachformen und Dachneigung zulässig:

a) WA 1, WA 3 und WA 4 - Satteldach (SD) : 35 - 45 Grad

b) WA 2 - Satteldach (SD) : 35 - 60 Grad

c) SO 1 - Satteldach (SD) : 35 - 45 Grad

d) WA5 Satteldach (SD), Mansarddach (MD): 30 - 45 Grad

Teil B: Text, Nr. 8.1

Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

Begründung:

Für die Neubaugebiete des WA 1 sowie des SO 1 werden Satteldächer festgesetzt. Ziel ist hier die Anlage eines in der Dachgestaltung einheitlich angelegten Bereichs, der in der Dachgestaltung die Hausstrukturen der Umgebung aufnimmt und ergänzt. Für die Bestandsbereiche WA 2 bis WA 4 sind ebenfalls ortsbildprägende Satteldächer festgesetzt. Für das WA 5 sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer festgesetzt, was dem denkmalgeschützten Bestand entspricht. Nebenanlagen sollen sich unterordnen und in ihrer Erscheinung in den Hintergrund treten.

19.1.1 Dachdeckung

Teil B: Text, Nr. 8.2

Es sind für die Dacheindeckungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3 und WA 1.6 sowie SO 1.1 bis SO 1.5 nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

Begründung:

Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachdeckungen prägen die Satteldächer der Wohnbebauung in der maßgeblichen Umgebung, insbesondere im Umfeld der denkmalgeschützten Substanz und entlang der Allee. Dieses Farbspektrum wird im Sinne der Kontinuität der Gebietscharakteristik im Umfeld des Schloss festgesetzt. Für den Rest des Plangebietes ist eine solche Regelung nicht erforderlich.

19.2 Einfriedungen

Teil B: Text, Nr. 8.3

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig. Weiterhin sind alle Einfriedungen mindestens 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen.
Einfriedungen als massive Mauern, gleich welcher Art sind unzulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Auch diese Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und folgt dem gewünschten Konzept einer offenen Stadtrandsiedlung. Dabei wird zwischen einer niedrigeren Einfriedungshöhe entlang der Straßenräume und einer in der Höhe und Ausprägung flexibleren Anordnung entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen unterschieden. Diese Differenzierung dient nicht zuletzt der Ausbildung einer konfliktminimierten Nachbarschaft sowie eines größeren gärtnerischen Prägevermögens in den Gartenbereichen. Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

Zur Materialität werden keine Regelungen vorgenommen, um die Flexibilität und Individualität der einzelnen Grundstücke nicht einzuschränken. Vorhaben in Bereichen der denkmalgeschützten Substanz sowie in Bereichen, welche in unmittelbarer Umgebung daran angrenzen, bedürfen einer denkmalpflegerischen Genehmigung. Hier ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Materialität der Einfriedungen zu regeln.

Aufgrund bestehender Wanderkorridore für Amphibien im Plangebiet d.h. die Wanderung zwischen den Wasser- und Landlebensräumen ist eine Zerschneidung zu vermeiden. Im Gebiet vorhandene Amphibien wandern zwischen dem Teich im Westen und dem Acker im Osten. Um eine Barrierewirkung der geplanten Grenzverläufe zu vermeiden, sind bodenabschließende Abzäunungen zu vermeiden. Zaunanlagen sind generell mindestens 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen. Demnach sind z.B. Zaunsockel unzulässig. Damit bleibt der Fortbestand der Wanderkorridore gewährleistet.

Der Ausschluss massiver Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.

Teil B: Text, Nr. 8.4

Beleuchtete bzw. angeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 2 SächsBO]

Begründung:

Um der Ortslage als Wohnstandort mit denkmalgeschützter Bausubstanz zu entsprechen und eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch ungeordnete Werbeanlagen zu vermeiden, ist die Werbung am Standort zu regeln, ohne in besonderer Weise unverhältnismäßig aktiv oder aggressiv zu wirken. Aus diesem Grund werden beleuchtete bzw. angeleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen.

Für das Sondergebiet Ferienhäuser ist eine Werbeanlage an der Dorfstraße vorgesehen. Die Werbeanlage trägt dem legitimen Werbeinteresse der Nutzung Rechnung, indem damit die Kunden auf die Lage aufmerksam gemacht werden. Weiterhin sind Infostehlen im Gebiet vorgesehen.

Teil B: Text, Nr. 8.5

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind wie folgt festgesetzt:

2 Stellplätze je Wohneinheit
1 Stellplatz je Ferienwohnung

Begründung:

Die Auswertung der Parkierungssituation der bisher in Großpösna realisierten Wohnbauprojekte hat gezeigt, dass der Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit erforderlich ist. Dies ist auf die Lage im urbanen Umland zurückzuführen. Aufgrund des Bedarfes wird das Maximum festgesetzt was die sächsische Bauordnung fordert. Für Ferienwohnungen wird davon ausgegangen das Gäste in der Regel nur mit einem Fahrzeug anreisen.

20 Städtebauliche Kalkulation

Tab. 4 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	25.690	33
Allgemeines Wohngebiet WA 2	7.275	9
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.014	6
Allgemeines Wohngebiet WA 4	5.325	7
Allgemeines Wohngebiet WA 5	3.720	5
Sondergebiet SO 1	6.282	8
Fläche für Gemeinbedarf	3.010	4
Verkehrsflächen	14.745	19
öffentliche Grünflächen	3.961	5
Wasserflächen	2.999	4
Geltungsbereich	78.021	100

21 Hinweise

Denkmalschutz

Im Vorhabenbereich liegen Kulturdenkmale. Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmales ist daher nach S 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß S 14 Absatz 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Einsatz fester Brennstoffe

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des S 19 der 1. BImSchV - hingewiesen. Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAILeitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet WA 5 über das örtliche Wasserversorgungsnetz im Umfang von 48 m³/h sichergestellt. Dies reicht für den Löschwasserbedarf der durch den Bebauungsplan erlaubten Baulichkeiten aus, einmal abgesehen vom Störmthaler Schloss, dass wegen seiner baulichen Eigenheiten für die Nutzung der Obergeschosse einen höheren Löschwasserbedarf aufweist. Zur Brandbekämpfung muss insofern eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung des Brandschutzes und die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge sind bei der Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen und zu gewährleisten. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr – ist zu achten.

Entsorgung der anfallenden Abfälle

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

22 Pflanzempfehlungen

Alleebäume

Tab. 5 Pflanzempfehlung Allee

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-/ Pyramideneiche

Pflanzklasse A (Straßenbäume und Parkplatz):

Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)

Tab. 6 Pflanzliste Pflanzklasse A (Straßenbäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Botanischer Name	Deutscher Name
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-/ Pyramideneiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken):

Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 16-18 cm

Tab. 7 Pflanzliste Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken)

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.	

Pflanzklasse C (Sträucher auf öG 3 bis öG 6 und auf Parkplatz):

Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²

Tab. 8 Pflanzliste Pflanzklasse C (Sträucher öffentl. Grünflächen/Parkplatz)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	öG/P
Berberis spec.	Berberitze in Sorten	öG/P
Calluna vulgaris	Besenheide	öG
Cornus mas	Kornelkirsche	P
Cornus sanguinea	Hartriegel	P
Cotoneaster spec.	Zwergmispel in Sorten	öG
Crataegus	Weißdorn	P
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'	P
Cytisus scoparius	Besenginster	öG/P
Cytisus nigricans	Schwarzginster	öG/P
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie	öG
Genista tinctoria	Färber-Ginster	öG/P
Hypericum spec.	Johanniskraut in Sorten	öG
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie	öG/P
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel	öG/P
Potentilla spec.	Fingerkraut in Sorten	öG
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne	öG/P
Rosa canina	Hunds-Rose	öG/P
Rosa gallica	Essigrose	öG/P
Rosa spec.	bodendeckende Rosen ungefüllt	öG/P
Rosa villosa	Apfelrose	öG/P
Salix caprea	Sal-Weide	P
Salix purpurea	Purpur-Weide	P
Syringa spec.	Flieder in Sorten	P

öG - zur Verwendung auf öffentlichen Grünflächen
P - zur Verwendung auf den Grünflächen Parkplatz

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Bevölkerungsvorausberechnung für Großpösna 15
Tab. 2 Übersicht Bürgerhinweise zur Planung.....45
Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen mit ergänzenden Hinweisen zum Planungsrecht 48
Tab. 4 Flächenbilanz.....83
Tab. 5 Pflanzempfehlung Allee.....85
Tab. 6 Pflanzliste Pflanzklasse A (Straßenbäume).....85
Tab. 7 Pflanzliste Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken).....86
Tab. 8 Pflanzliste Pflanzklasse C (Sträucher öffentl. Grünflächen/Parkplatz) 87

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Luftbild Störmthal, rot = Geltungsbereich 8
Abb. 2 Auszug Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025.....18
Abb. 3 Auszug FNP für den Ortsteil Störmthal (ohne Maßstab; Quelle: RAPIS, 23.03.2016).....40