

Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“

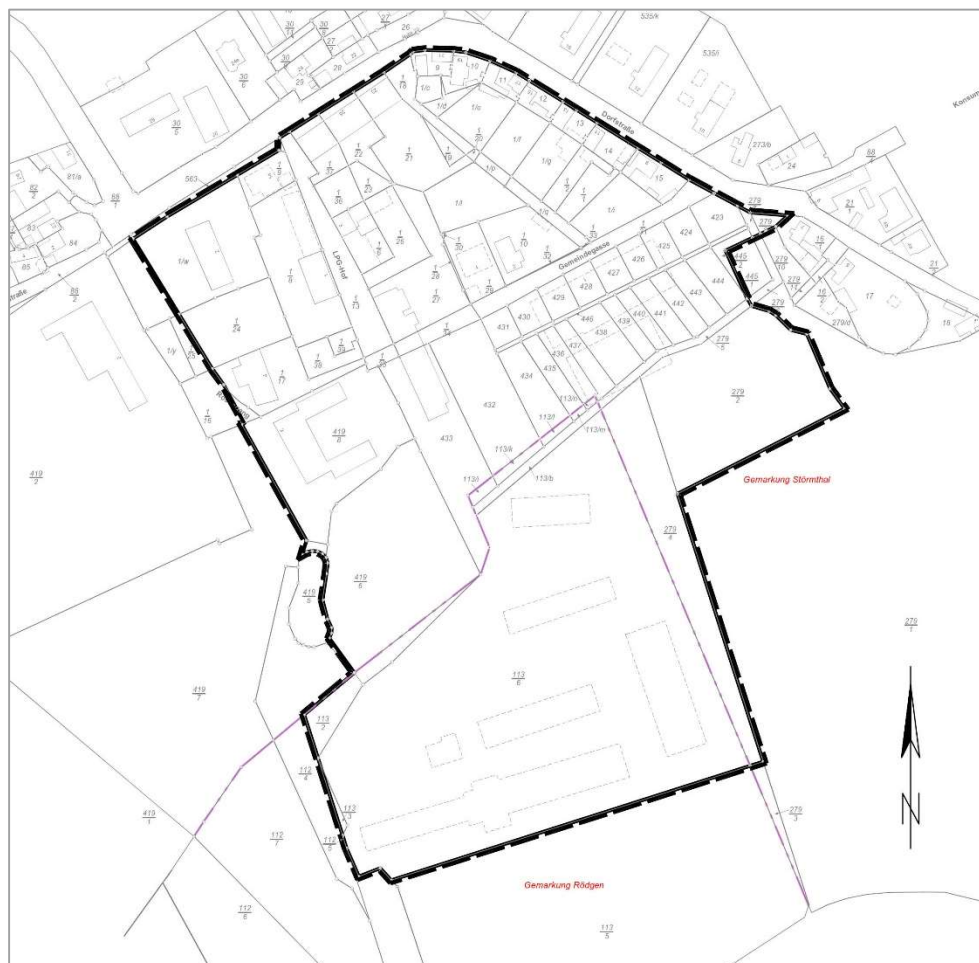
Entwurf der Satzungsfassung



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:

19.04.2021

Bildnachweis Titelseite:

Allgemeine Liegenschaftskarte @ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (2020), Az. 662.91:2020/54361

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.

Die Anpassungen aus den Abwägungsvorschlägen sind in dem vorliegenden Entwurf der Satzungsfassung in roter Schrift hervorgehoben gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	7
1 Verfahrensstand	7
2 Lage und Größe und Zustand des Plangebiets.....	8
2.1 Abgrenzung, Lage und Nutzungen	8
2.2 Historische Entwicklung der Ortsmitte Störmthal	11
3 Planungsanlass und -erfordernis	13
4 Ziele und Zwecke der Planung.....	15
4.1 Allgemeine Anforderungen	15
4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	16
4.3 Belange der Touristikwirtschaft.....	22
4.4 Verkehrliche Belange.....	22
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	26
4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung	26
4.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	28
4.8 Denkmalschutz	28
5 Verfahrensdurchführung	37
B Grundlagen der Planung.....	38
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	38
6.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	38
6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	40
6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	41
6.4 Technische Infrastruktur	41
6.4.1 Verkehrsinfrastruktur	41
6.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	41
6.5 Altlasten.....	43
6.6 Kampfmittelbelastungen	44
6.7 Archäologie und Denkmalschutz.....	44

6.8	Vermessungs- und Grenzmarken	46
6.9	An das Plangebiet angrenzende Bereiche	46
6.9.1	Siedlungs-/Wohnbereiche	46
6.9.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	46
6.9.3	Gewässer	47
7	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	47
7.1	Ziele der Raumordnung	47
7.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	47
7.1.2	Regionalplan Westsachsen 2008	50
7.1.3	Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 – Entwurf	53
7.1.4	Braunkohlenplan Tagebau Espenhain vom 25.07.2008 (Sanierungsrahmenplan) ..	56
7.1.5	Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna vom 25.04.2005	56
7.1.6	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna	58
7.1.7	Ortsentwicklungskonzept Störmthal	60
7.1.8	Städtebaulicher Rahmenplan	61
7.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben	62
7.3	Flurneuordnung	62
8	Ergebnisse der Beteiligungen	64
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	64
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	66
8.3	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	69
9	Städtebauliches Konzept	70
C	Inhalte des Bebauungsplanes	72
10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	72
11	Gliederung des Plangebietes	73
12	Baugebiete	73
12.1	Art der baulichen Nutzung	74
12.1.1	Allgemeines Wohngebiet, Teilbaugebiete	74
12.1.2	Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal (SO 2)	77
12.1.3	Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO 1)	79
12.2	Nebenanlagen	80

12.3	Gemeinbedarfsfläche.....	82
12.4	Maß der baulichen Nutzung.....	83
12.4.1	Grundflächenzahl	83
12.4.2	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit.....	84
12.4.3	Bauweise	87
12.4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	88
12.4.5	Stellung baulicher Anlagen	90
12.4.6	Gebäudeanzahl	91
13	Verkehrsflächen.....	91
13.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	91
13.2	Wahrung der Verkehrssicherheit.....	92
13.3	Parkplatz	93
13.4	Geh- und Radwege und Zufahrten.....	93
13.5	Geh- Fahr und Leitungsrechte	94
14	Wasserflächen.....	95
15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	95
16	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	102
16.1	Befestigung von Stellplätzen.....	102
17	Grünordnerische Festsetzungen.....	103
17.1	Pflanzqualitäten	103
17.2	Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten.....	104
17.3	Öffentliche Grünflächen	105
17.4	Begrünung des öffentlichen Parkplatzes.....	108
18	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	109
18.1	Dachformen	109
18.2	Dachdeckung.....	110
18.3	Einfriedungen	110
18.4	Werbeanlagen	111
18.5	Anzahl Stellplätze	112
19	Städtebauliche Kalkulation.....	113
20	Hinweise.....	114

20.1	Denkmalschutz	114
20.2	Einsatz fester Brennstoffe - Immissionsschutz.....	114
20.3	Brandschutz.....	115
20.4	Entsorgung der anfallenden Abfälle	115
20.5	Natürliche Radioaktivität	115
20.6	Pflanzempfehlungen.....	116
20.7	Vermessungs- und Grenzmarken	119
20.8	Kampfmittelbelastungen	119
20.9	Altlasten.....	120
20.10	Artenschutz.....	120
20.11	Baugrund.....	121
20.12	Waldabstand.....	121
20.13	Flurneuordnung	122
	Verzeichnisse.....	123
	Anhang	124

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 Aufstellungsbeschluss umfasste eine Fläche von 86.320 m². Da sich im Zuge der Entwicklung des Entwurfs das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sowie der Planungsbedarf für verschiedene Flächen seit der Beschlussfassung geändert hat, wird der Geltungsbereich um 8.789 m² auf nun insgesamt 77.531 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.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurden wie in Kapitel 8.1 und 8.2 dargelegt im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Fachgutachten wurden erarbeitet, die Umweltprüfung durchgeführt und das städtebauliche Konzept fortgeschrieben. Diese bilden die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes, welcher mit Stand vom 20.04.2020 in der

öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen und Gutachten haben nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau nr. 5/2020 in der Zeit vom 11.05.2020 bis zum 12.06.2020 öffentlich in der Gemeindeverwaltung Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna, Zimmer 110 (Auslegungsraum) ausgelegen. Die Unterlagen konnten zudem im Internet unter www.grosspoesna.de und www.bauleitplanung.sachsen.de eingesehen werden. Im Zeitrahmen der Offenlegung wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 die Nachbargemeinden sowie die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die während der Offenlegung und Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Gemeinde geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom in der Satzungsfassung berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einsendern mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat den Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ am als Satzung beschlossen sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

2 Lage und Größe und Zustand des Plangebiets

2.1 Abgrenzung, Lage und Nutzungen

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 2010 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.

In den Plangeltungsbereich werden nur Flächen einbezogen, für die ein akuter und kurzfristig umzusetzender städtebaulicher Entwicklungsbedarf besteht.

Für den Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2015 waren noch weitere Flächen südwestlich des Schlosses sowie der Bereich Rosengang in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Flächen im Bereich LPG-Hof sowie im Bereich des jetzt geplanten Parkplatzes waren nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von rd. 8,6 ha. Da sich im Zuge der Entwicklung des Vorentwurfs des dem B-Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes seit der Beschlussfassung geändert hat und die Einbeziehung weitere Flächen vorsieht, wurde der Geltungsbereich für den Vorentwurf auf 9,1 ha erweitert. Die Änderungen haben sich insbesondere ergeben aus einer erforderlichen fußläufigen Durchwegung nach Norden und die Errichtung eines Parkplatzes. Das städtebauliche Konzept wurde in der Folge auch auf Grund einer veränderten Flächenverfügbarkeit für den Bereich Rosengang und dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen weiterentwickelt. Der Bereich Rosengang sowie die südöstlich des Schlosses gelegenen Waldflächen wurden nunmehr aus dem Plangeltungsbereich entlassen. Dahingegen wurden der Bereich LPG-Hof sowie die umliegenden Grundstücke bis zur Dorfstraße einbezogen, um im Umfeld der an der Dorfstraße geplanten Gemeinbedarfsfläche ein städtebauliche Abrundung zu erlangen. Im Zuge der Planaufstellung wurde der Plangeltungsbereich somit kontinuierlich in die Abwägung einbezogen und auf den nunmehr vorliegenden Bereich reduziert, für den nach der Art der Nutzung und dem städtebaulichen Zusammenhang Planbedarf besteht.

Nach erforderlicher Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs hat das Plangebiet eine Größe von ca. 7,8 ha.

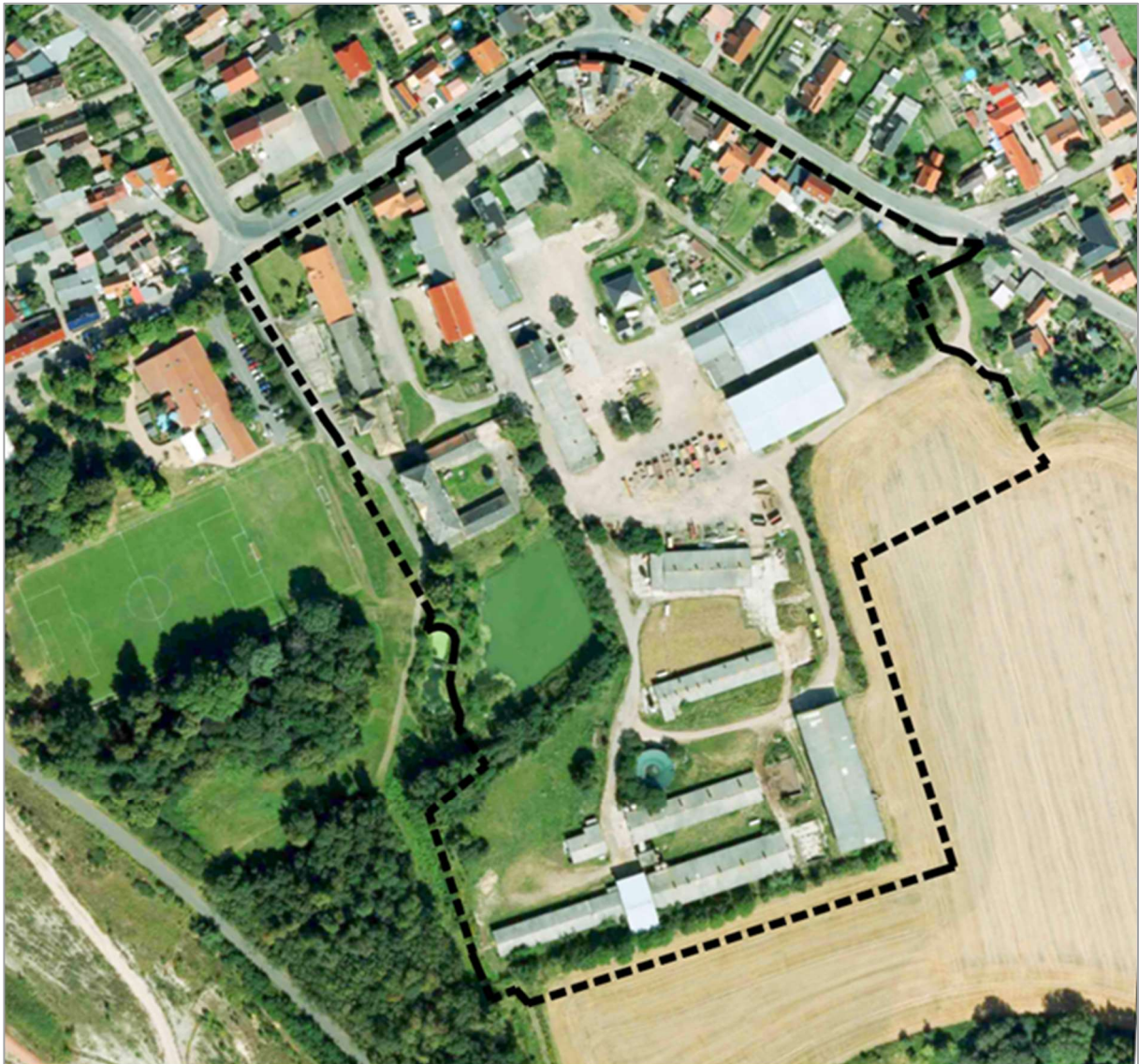


Abb. 1 Luftbild Störnthal, schwarz gestrichelt = Geltungsbereich

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.

2.2 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 Herrnsitz 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 wurden von der Teilnehmergeinschaft 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 Teilnehmergeinschaft 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 Bebauungsplan umgesetzt 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 im Plangebiet 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, fortgeschrieben 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

Situation in der Gemeinde Großpösna

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.

Für die Bevölkerungsentwicklung liegen Daten aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung vor. Für die Gemeindeentwicklung und die Wohnraumentwicklung hat die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept sowie eine Wohnbedarfsprognose erstellt.

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV)**, veröffentlicht am **19.05.2020**, zeigt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung des Freistaates Sachsen bis 2035 auf. Ausgangspunkt der Berechnungen ist der auf Basis des Zensusstichtages 9. Mai 2011 fortgeschriebene **Einwohnerbestand zum 31. Dezember 2018**. Berücksichtigt werden die **Datenblätter mit Ergebnissen der Vorausberechnung der voraussichtlichen Bevölkerung**. Sämtliche Ergebnisse basieren dabei auf dem Gebietsstand zum 1. Januar 2020; die Berechnungsergebnisse zur Bevölkerung wurden auf volle Hundert gerundet. Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung wird in der Vorausberechnung in zwei Varianten abgebildet.

In der oberen Variante 1 berücksichtigt die 7. RBV die Annahmen der regional übergeordneten **14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder**.

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.

In der unteren Variante 2 wurde nur die Annahme zum Wanderungssaldo und zur Lebenserwartung aus der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung übernommen.

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

Tab. 1 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2035 (Quelle: 3)

Jahr	Gebietseinheit	
	absolut	2018 = 100
2018 ¹⁾	5 301	100
Variante 1		
2019	5 320	100,3
2020	5 330	100,6
2021	5 340	100,8
2022	5 350	101,0
2023	5 360	101,2
2024	5 370	101,3
2025	5 380	101,4
2026	5 380	101,5
2027	5 390	101,6
2028	5 390	101,7
2029	5 400	101,8
2030	5 400	101,9
2031	5 410	102,0
2032	5 410	102,1
2033	5 420	102,2
2034	5 420	102,3
2035	5 430	102,4
Variante 2		
2019	5 320	100,3
2020	5 330	100,5
2021	5 340	100,7
2022	5 350	100,8
2023	5 350	101,0
2024	5 360	101,0
2025	5 360	101,1
2026	5 360	101,1
2027	5 360	101,0
2028	5 350	101,0
2029	5 350	100,9
2030	5 350	100,8
2031	5 340	100,8
2032	5 340	100,6
2033	5 330	100,5
2034	5 320	100,4
2035	5 310	100,2

1) Bevölkerungsfortschreibung

³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – 2020, 7. RBV.

In der Variante 1 wird bis 2025 zunächst ein Anstieg auf ca. 5.380 Einwohner prognostiziert. Dies bedeutet einen Zuwachs um ca. 1,4 % verglichen mit dem Stichtag zum 31.12.2018. Bis 2030 erfolgt dann voraussichtlich ein weiterer Anstieg um ca. 20 Personen auf ca. 5.400 Einwohner (ca. 1,9 % Zuwachs im Vergleich zum Stichtag). Für den zuletzt betrachteten 5-Jahres-Zeitraum wird bis 2035 wiederum ein leichter Bevölkerungsrückgang um ca. 30 Einwohner auf insgesamt ca. 5.430 Einwohner angenommen.. Die untere Variante (Variante 2) nimmt bis 2030 einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg um ca. 20 Personen auf ca. 5.350 Einwohner an (ca. 0,8 % Zuwachs im Vergleich zum Stichtag).

Die Bevölkerungsdichte in Großpösna wird von 128 Einwohnern/km² im Jahr 2018 auf voraussichtlich 131 (Variante 1) ansteigen bzw. bei 128 Einwohner/km² (Variante 2) stagnieren. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Variante 1 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 516 im Jahr 2016.

Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025

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 Bundesstrasse 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 Wohnerverweiterungsflächen auf den Grundstücken der LAG vorgesehen.



- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------|--|-----------------------|
|  | Ortskernentwicklung |  | Badestelle |  | Rekonstruktion Allee |
|  | Ergänzung Wohnen |  | Aussichtspunkt |  | Parkraumkonzeption |
|  | Profilierung Kirchemfeld |  | Anleger |  | Straßenraumgestaltung |
|  | Gestaltung Schlosspark |  | Parkplatz |  | Radroute |
|  | Strand | | | | |

Abb. 2 Auszug Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025

Wohnbedarfsprognose der Gemeinde Großpösna 2016

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 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 bzw. bereits bezogen, so dass das Gebiet nicht mehr für die Entwicklung zur Verfügung steht. Für „Muckern Südwest“ ist die Erschließung in vollem Gange, sämtliche Grundstücke sind bereits vermarktet. Das genehmigte Projekt „Unter den Weiden“, ist derzeit zurückgestellt und wird aktuell nicht entwickelt, so dass auf die dort bestehenden Reserven derzeit nicht zugegriffen wird.

Zusätzlich zu dem hier vorliegenden B-Plan „Ortsmitte Störmthal“ befindet sich der Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“ im Ortszentrum Großpösnas im Verfahren. Die Entwicklung dieser innerörtlichen Brache genau gegenüber vom Pösna Park legt den Schwerpunkt ganz klar auf das Seniorenwohnen mit Bungalows, Mietwohnungen sowie Wohngruppen. Weiterhin geplant sind aber auch ca. 40 Wohneinheiten vorzugsweise für Familien mit Kindern.

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 Ortsmitte Störmthal als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum gesichert. Hinsichtlich des demografischen Wandels erforderliche altersspezifische Wohnraumanforderungen werden innerhalb des Wohngebiets ermöglicht.

Der im Entwurf des neuen Regionalplans enthaltene grundzentrale Verbund mit der Stadt Naunhof wird durch die Kommunen bereits an verschiedenen Stellen in die Praxis umgesetzt. Zusätzliche Impulse hierfür liefert auch das neu gegründete interkommunale Bündnis „Region Partheland“, in welchem u.a. auch beide Kommunen Mitglied sind und in diesem Rahmen

ebenfalls ihre Zusammenarbeit weiter intensivieren. Mit Erlangung der Rechtskraft des neuen Regionalplans wird dann eine über die oben dargelegte Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich.

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 (**Großpösna 2025 – Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept**, Gemeinde Großpösna 2012, S. 67ff).

4.4 Verkehrliche Belange

Der ehemalige landwirtschaftliche Betriebshof, welcher einen großen Teil des Geltungsbereiches einnimmt ist über die Gemeindegasse und die Straße LPG Betriebshof an die Dorfstraße verkehrlich angebunden. Eine innere Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen besteht nicht. Mit der Revitalisierung des Geländes soll diesbezüglich Abhilfe und eine Neuordnung 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 **verkehren die Buslinien 141 und 145 an der „Störmthal Ortsmitte“**. **Die Buslinie 141 ist im Rahmen der Sächsischen ÖPNV - Strategie zur Aufwertung als PlusBus vorgesehen**. Für diesen Fall ist neben dem Angebot im Stundentakt wochentags auch ein regelmäßiges Fahrplanangebot samstags und sonntags zu erwarten.

Aus Sicht des ÖPNV wird mit Schreiben des LRA Leipzig vom 15.06.2020 hingewiesen, dass bei Maßnahmenumsetzung der öffentliche Personennahverkehr nicht beeinträchtigt werden darf. Der Linien- und Schülerverkehr muss entsprechend gesichert sein. Bei auftretenden Behinderungen muss das Verkehrsunternehmen, Regionalbus Leipzig GmbH sowie das Liegenschaft- und Kultusamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Sachgebiet Schülerbeförderung / ÖPNV rechtzeitig informiert werden. Angrenzend an den Geltungsbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen und Gehwege vorhanden. Der Standort liegt verkehrstechnisch 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. **Veranstaltungen wie das Seefest sind seltene Sonderveranstaltungen. Ein auf Sonderveranstaltungen ausgelegter Parkplatz ist überdimensioniert und rechtfertigt nicht die dafür in Anspruch genommene Landwirtschaftsfläche und einen unverhältnismäßigen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur weiteren Entlastung des Parkdrucks in Störmthal sind gem. Gemeindeentwicklungskonzept 2025 weitere Parkplätze im Ort vorgesehen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sind.**

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.

Für die Infrastrukturplanung im B-Plan-Gebiet „Ortsmitte Störmthal“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (seecon Ingenieure, 15.10.2019) vorgelegt. Ziel der Untersuchung war es, hinsichtlich der geplanten Neuerrichtung von Wohn- und Ferienwohneinheiten sowie der für das Schloss geplante gastronomische Einrichtung und die Einrichtung eines Parkplatzes, einen Überblick über das zu erwartende tägliche Verkehrsaufkommen zu bekommen. Zu

Einzelheiten der Vorgehensweise / Methodik vgl. die Prognose, einsehbar bei der Gemeinde Großpösna.

Für das Plangebiet stellte die konservative Abschätzung des aus den geplanten und bestehenden Wohngebieten resultierenden Verkehrs folgendes Ergebnis heraus:

- Für die Tagesbelastung im Kfz-Verkehr ergibt sich ein Gesamtverkehr für das Wohngebiet einschließlich der vorh. Einwohner der Gemeindegasse und des LPG-Hofes von ca. 251 bis ca. 299 Kfz-Fahrten/Werktag.
- Für das geplante Ferienhausgebiet ergibt die Schätzung folgenden Gesamtverkehr: Ferienhäuser ca. 61 bis ca. 103 Kfz-Fahrten/Werktag,
- Pension ca. 9 bis ca. 62 Kfz-Fahrten/Werktag,
- Hinsichtlich der im Schloss geplanten Gastronomie ergeben sich ca. 157 bis ca. 551 Kfz-Fahrten/Werktag,
- Für den Parkplatz ist mit einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 272 bis ca. 544 Kfz-Fahrten zu rechnen.

Es ergibt sich ein gesamtes Mindestverkehrsaufkommen von ca. mind. 750 Kfz/24 h und max. 1.559 Kfz/24 h. Konservativ rechnet das Gutachten mit einem max. mittleren Verkehrsaufkommen von 1.173 Kfz/h. Dies ist ein angenommener Wert.

Hinsichtlich der Verteilung des Verkehrsaufkommens wird festgestellt, dass von 12:00 Uhr bis 20:00 Uhr ein relativ gleichmäßiges Verkehrsaufkommen herrscht und es auch keine deutlich erkennbaren Früh- oder Spätspitzenstunden gibt. Es zeichnet sich doch eine leichte Tendenz zu einer Frühspitzenstunde zwischen 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr und einer Spätspitzenstunde zwischen 15:00 Uhr und 16:00 Uhr ab. Das gesamte Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr beläuft sich auf maximal ca. 1.173 Kfz/24 h. Dieses verteilt sich über die 24 h des Tages (vgl. Abb. 3) in richtungsbezogenen Quell- und Zielverkehr, d.h. die 1.173 Kfz/24 werden nicht auf einmal aus dem Gebiet in die Umgebung (z.B. Dorfstraße, LPG-Hof) abfließen:

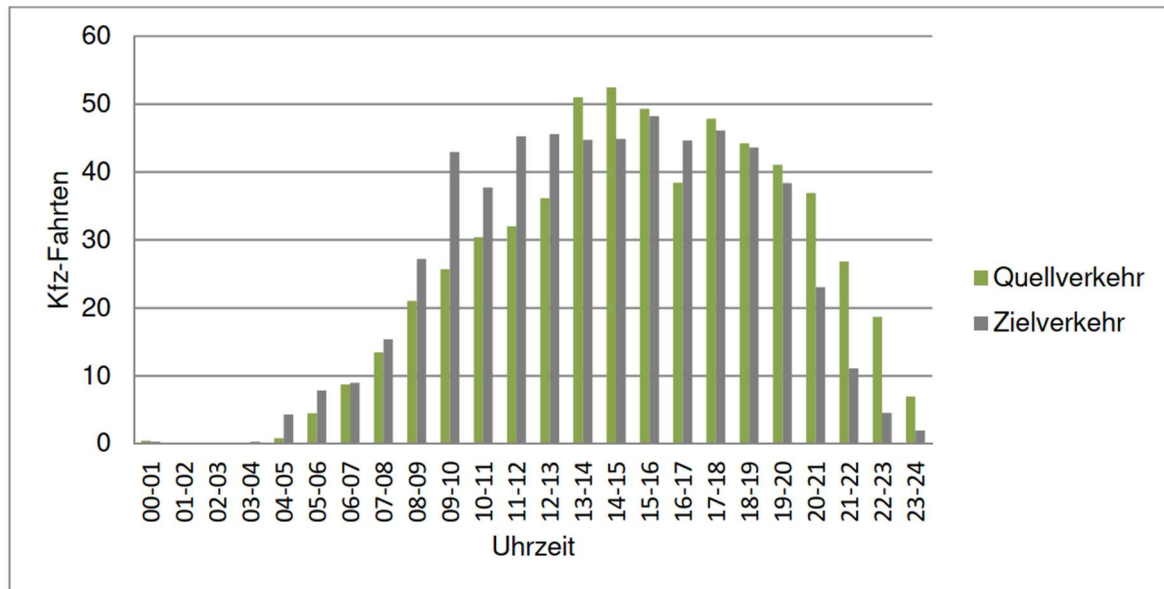


Abb. 3 Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quell- und Zielverkehr (Quelle: Abb. 2 aus Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure (15.10.2019))

Mit dem Quellverkehr wird der Verkehr beschrieben, der innerhalb einer Verkehrszelle beginnt (hier Plangebiet) und aus dieser hinausfährt. Zielverkehr bezeichnet den Teil des Verkehrs, der seinen Beginn außerhalb der Zelle hat und in diese hineinfährt (z.B. Lieferanten, Besucher, Gäste, etc. des Plangebietes).

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt nordwestlich über die Schlossallee an die Straße LPG-Hof und östlich über die Wohnstraße zum Parkplatz an die Dorfstraße. Dabei soll die Haupteinschließung über die Anbindung an die Dorfstraße erfolgen. Dennoch ist damit zu rechnen, dass auch die Anbindung über den LPG-Hof zur Ein- und Ausfahrt genutzt wird. Für dieses worst-case-Szenario wird davon ausgegangen, dass das sich aus den Ferienhäusern ergebende Verkehrsaufkommen über die Anbindung an den LPG-Hof abgewickelt wird. 1.047 Kfz/24 h würden dann über den Anbindepunkt Dorfstraße und 126 Kfz/24 h über den Anbindepunkt LPG-Hof laufen, in der im obigen Diagramm (Abb. 3) geschätzten Verteilung Kfz pro Stunde. Es ist daher niemals davon auszugehen, dass das gesamte tägliche Verkehrsaufkommen komplett in einer Stunde über die Zufahrten abgewickelt wird.

Die Verkehrstechnische Untersuchung ist Grundlage für die schalltechnische Untersuchung und die Erschließungsplanung.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist nachhaltig zu sichern. **Das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Teil des Plangebietes kann nur flächenbegrenzt aufgenommen werden. Für den Bereich LPG-Hof und die Bestandsbebauung soll das Oberflächenwasser entsprechend der vorangegangenen Abstimmungen mit der KWL** 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, **da keine Ableitungsmöglichkeit über das öffentliche Netz besteht. Die Einleitung erfolgt ungedrosselt, wobei nachgewiesen wurde, dass sich kein schädlicher Wasserstand im großen Teich einstellt. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.**

Für die stadttechnische Erschließung des Plangebiets, **insbesondere die Neubebauungsbe- reiche**, 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 Plan- straßen sichergestellt. Im WA 2 befindet sich eine Trafostation der Mitnetz Strom mbH. Dieser versorgt unter anderem das Plangebiet und bleibt erhalten. Weiterhin verlaufen eine Mit- telspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung durch das Gebiet. Diese liegen in Teil- en bereits in den vorgesehenen Verkehrsflächen oder werden in die Verkehrsflächen umver- legt. 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 Umweltschut- zes und der Grünordnung

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im B-Plan **finden** die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ber- ücksichtigung. Hierzu werden die voraussichtlichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung auf die Umwelt geprüft und geklärt. Es wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB **durchgeführt** sowie ein Umweltbericht **mit integriertem Grünordnungsplan** nach § 2a BauGB **vorgelegt**.

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden grünordnerische Festsetzungen vorgenommen (vgl. Kapitel 17) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Kapitel 16). Zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen als Anlage beiliegt.

Die hinsichtlich des Artenschutzes zu treffenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden vor Durchführung der Planung erforderlich und daher nicht in die Festsetzungen des Planes übernommen- es erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB alternativ die Bereitstellung gemeindeeigener Flächen im Bereich der öG4 oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz. Die spezielle konstruktive Ausführungsplanung sowie die Standortwahl eines geplanten Schwalbenhauses erfolgt in enger Abstimmung mit der UNB durch ein Fachbüro. Die zu treffenden Maßnahmen werden in Teil Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Kapitel 1.3.3.2 b) artengruppenspezifisch dargelegt und in die Hinweise des Bebauungsplanes textlich übernommen (vgl. Kapitel 20.10).

Um dem Bedarf an Spielflächen für Kinder in der Ortsmitte Störmthal nachzukommen und das Plangebiet angemessen in die bestehende Ortslage zu integrieren, wird ein begrünter Spielplatz ausgewiesen. 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, werden entlang des neuen Wegesystems ansprechende Freiräume, teilweise in Form von Grünflächen gestaltet. Neben der Bepflanzung der privaten Flächen sollen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet standortgerechte Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

Im Plangebiet wurden stellenweise kontaminierte Böden festgestellt, die der Entsorgung bedürfen. Für Details wird auf das anliegende Bodengutachten der FCB GmbH sowie auf das Kapitel 1.3.1 des Teils Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen. Es handelt sich um gesetzlich vorgegebene, vor Durchführung der Planung zu treffende Maßnahmen, auf die in Teil B Abschnitt II hingewiesen wird (vgl. Kapitel 20.9).

Hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde in einem Schallgutachten der brenner BERNHARD ingenieure GmbH (Aktualisierung: 02.09.2020) die Lärmsituation untersucht. Es wird herausgestellt, dass hinsichtlich des von der Dorfstraße ausgehenden Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Diese werden in Teil B Text aufgenommen (vgl. Kapitel 15). Details können dem Kapitel 1.3.4 des Teil Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan entnommen 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.

4.8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind für diesen Bebauungsplan gleich mehrfach bedeutsam:

Zum einen sind für die vorhandenen Kulturdenkmale (§ 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) die zwingend geltenden gesetzlichen Schutzansprüche bezogen auf dem jeweiligen Denkmalbestand einschließlich seines Schutzanspruchs an seine Umgebung zu berücksichtigen, es darf nicht so geplant werden, dass die Planung sich unter Beachtung zwingender Schutzvorschriften etwa als undurchführbar erweist und insofern per se nicht

„erforderlich“ wäre (§§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, §§ 8, 12 SächsDSchG). Zum anderen ist es der Gemeinde auch jenseits dieser zwingenden Anforderung aufgegeben, die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes bei der eigenen planerischen Gestaltung als abwägungsrelevanten Belang bei der Planung zu berücksichtigen, etwa im Sinne einer möglichen Ergänzung des *vorhandenen* Denkmalbestandes, sei es im Sinne der Verbesserung, Ergänzung oder städtebaulichen Rekonstruktion (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 und Ziff. 7 Buchst. d) BauGB, § 1 Absätze 1, 3 SächsDSchG) im Auge zu behalten.

Berücksichtigung des Gartendenkmales, gewählter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert mit Blick auf die historisch-gestalterische Verschränkung mit dem Schloss im Westen des Plangebiets auch einen kleinen, direkt westlich an das Schloss angrenzenden Teil des mit dem Schloss verbundenen – und nach Auffassung der Fachbehörden als Gartendenkmal geschützten (vgl. § 2 Abs. 1, 3 Buchst. c) SächsDSchG) und entsprechend verzeichneten - historischen Landschaftsparks.

Unbeschadet der Frage der Richtigkeit dieser Beurteilung war es sachgerecht, für die jetzige Planung den weit Richtung Westen - bis zum heutigen Rundweg und das dort Richtung Störmthaler See abfallende Gelände - reichenden Bereich des historischen Schlossparks nicht in den Geltungsbereich des Plans mit aufzunehmen, es vielmehr bei der Kennzeichnung dieses Bereichs und dem – ohnehin – gewünschten Schutz vorhandener Pflanzen im Rahmen der Grünordnung zu belassen.

Die Parkfläche ist weitgehend überprägt durch fremde Strukturen und Nutzungen. Bauliche Elemente, das ehemalige Erschließungssystem sowie die markante ehemalige Vegetation sind nur in Rudimenten vorhanden. Es sind daher umfangreiche Umstrukturierungen erforderlich, welche planerisch sowie im politischen Raum entsprechend zeitaufwändig vorzubereiten und für die Ressourcen vorzuhalten sind. Darüber hinaus existiert kein entsprechendes, tragbares Entwicklungskonzept. Die Ortsentwicklung sieht daher vorrangig die Lösung des auf die neue Ortsmitte bezogenen, akut vorliegenden städtebaulichen Missstandes vor. Die Konzeption für eine evtl. Rekonstruktion den Landschaftspark soll langfristig auch im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Rosengangs und Verlagerung des angrenzenden Sportplatzes in Angriff genommen werden. Durch das städtebauliche Konzept der neuen Ortsmitte und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen diese zukünftigen Planungen zumindest aber nicht in Frage gestellt werden. Eine Festsetzung als Grünfläche erfolgt nicht, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus den vorn genannten Gründen nicht das originäre Ziel verfolgt wird, die Grünordnung für das Gartendenkmal zu übernehmen.

Unter anderem aus diesen Gründen wurde im Verfahrensgang nach der frühzeitigen Beteiligung entschieden, z.B. auch den Rosengang sowie weitere Teile des Gartendenkmals aus den Plangeltungsbereich zu entlassen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der im Plangebiet befindliche Teil des Gartendenkmals mit dem noch erkennbaren wesentlichen Baumbestand nachrichtlich gekennzeichnet und somit darauf hingewiesen (vgl. Kapitel 20.1). Der

Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Regelungen. Es wird freilich explizit darauf hingewiesen, dass jegliche Vorhaben im Bereich des Gartendenkmals denkmalrechtlich ggf. – auf der Basis der Beurteilung der Denkmalbehörden, dass es sich bei den überprägten Flächen gleichviel um ein Kulturdenkmal handelt - zu genehmigen sind.

Berücksichtigung der Einzelbaudenkmale

Im vorliegenden Plangeltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale gem. 2 SächsDSchG (vgl. Kapitel 6.7): Das Schloss, die ehemalige Brennerei und das ehemalige Verwalterhaus als Einzelbaudenkmale, einen Teil des Schlossparks als Gartendenkmal sowie einen Teil der darüber hinausgehenden Sachgesamtheit.

Der Bebauungsplan unterstellt insofern, dass die Einzelbaudenkmale Schloss, Brennerei und ehemaliges Gutsverwalterhaus sowie der in den Plan integrierte Teil des Schlossgartens bei Durchführung der Planung im Bestand erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan sieht zum einen eine entsprechende Kennzeichnung dieser Gebäude vor und trifft entsprechende Hinweise (vgl. Kapitel 20.1).

Bezogen auf die Baudenkmale ist zum anderen die Aufnahme konkreter Festsetzungen, die die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen dienen, entbehrlich, da diese der auf das konkrete Projekt bezogenen denkmalrechtlichen Entscheidung vorbehalten bleiben. Die gleichwohl zur Vollständigkeit enthaltenen Festsetzungen enthalten insofern nur ein Planungskonzept, dass im Bereich auf und im Umfeld der zu erhaltenden Denkmalsubstanz Raum für eine *städteplanerisch* schlüssige Ergänzung und Fortschreibung der denkmalgeschützten Bebauung lässt. Unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird hierbei dem Ergebnis der Beurteilung der zuständigen Denkmalbehörden über die Erfordernisse des Denkmalschutzes bei der Prüfung von künftigen Vorhaben zur (Fort-) Gestaltung der Denkmale und ihrer Umgebung im Rahmen der notwendigen Anzeige- und Genehmigungsverfahren (vgl. § 14 Absätze 1 und 2 SächsDSchG) nicht mehr als nach dem *städtebaulichen* Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Gemeinde erforderlich vorgegriffen.

Berücksichtigung der Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“

Der westliche Teil der Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“ reicht in den Plangeltungsbereich hinein. Die Grenzen dieses Bereiches sowie ein entsprechender Hinweis sind in den Plan nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel 20.1).

Die Ziele und Zwecke der Planung beziehen sich insbesondere auf die Revitalisierung der Ortsmitte Störmthal mit Entwicklung eines neuen südwestlichen Ortsrandes. Dafür wird ein entsprechendes städtebauliches Konzept vorgelegt (vgl. Kapitel 9).

Es handelt sich um einen Bereich, dessen überkommene historische Strukturen mit Beginn der Bodenreform nach dem 2. Weltkrieg durch Errichtung des LPG-Betriebsgeländes bis auf

wenige Reste (Einzelbaudenkmale) überprägt wurde. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Störmthaler Sees nach Abschluss des Tagebaus ergeben sich durch die dem See zugewandte Lage des Bereiches neue Chancen für die Entwicklung und Gestaltung des Ortes und Umorientierung zum See. Im Plangebiet liegen nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und Brachfallen des Geländes akute städtebauliche Missstände vor, durch die auch historische Wegebeziehungen oder überkommene Baustrukturen weitgehend überprägt sind. Mit dem Maßnahmenkatalog des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal (vgl. Kapitel 7.1.7) soll der Wandel zu einem hochwertigen, ländlichen Wohnort erzielt werden. Das Maßnahmenkonzept sieht für das Plangebiet kurz- und mittelfristig zu erreichende Ziele vor. Leitthemen sind u. A. die Wiederherstellung der historischen Ostachse zum Schloss und die Entwicklung von Nutzungskonzepten für die Nutzbarmachung der teils leerstehenden Baudenkmale. Dies sowie der darauf aufbauende städtebauliche Rahmenplan bilden die Grundlage für das städtebauliche Konzept dieses B-Planes (vgl. Kapitel 8.3) und wurde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch eine eingehende denkmalfachliche Untersuchung der historisch prägenden Schlossachse (vgl. Marc Jordi & Susanne Keller, Architekten (2018): Störmthal Wiederherstellung der Schlossachse) sowie die dazugehörigen Entwürfe für eine mögliche Gestaltung ergänzt. Die Konzentration liegt, insbesondere auch damit begründet, dass überkommene, historische Strukturen in ihren wesentlichen Teilen weitgehend überprägt sind, auf die idealisierte Wiederherstellung der derzeit nicht mehr vorhandenen aber historisch überlieferten städtebauliche Leitstruktur „Schlossachse Störmthal“, welche wiederherstellend interpretiert und zentral in das Konzept integriert wird.

Hinsichtlich der Umgebung der o.g. Kulturdenkmale wird somit städtebaulich eine wesentliche Verbesserung für die noch vereinzelt vorhandenen Baudenkmale und die Sachgesamtheit bewirkt, den Belangen der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes insofern planerisch unter Berücksichtigung auch anderer (technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher) Belange so weit als wünschenswert und möglich Rechnung getragen. Mehr ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der vorhandenen Baudenkmale (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 3 SächsDSchG) nicht geboten, zumal die Umgebung der vorhandenen Kulturdenkmale seit der Zeit vor der Wiedervereinigung in der beschriebenen bedauerlichen Form vorlag. Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass sämtliche mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmenden Vorhaben mindestens im Bereich des ehemaligen LPG-Geländes ohne weiteres den Anforderungen des Umgebungsschutzes genügen werden.

Im Übrigen wurde im Verfahren der städtebauliche Entwurf über die verfahrensrechtlich erforderlichen Beteiligungen hinaus grundlegend mit den Denkmalbehörden abgestimmt und diese ins Benehmen gesetzt. Dabei ergab sich aus Sicht der Gemeinde, dass sich der Umgebungsschutz allein auf die Bebauungen des Eigenheimgebietes bezieht, welche direkt an das Schloss und den Teich angrenzen (WA-Gebiet, Umgebungsbereich). Dies sind die WA 1.1 bis WA 1.3 und WA 1.6.

Wesentliche in der Frühphase des Verfahrens so erarbeitete Erkenntnisse hinsichtlich des Umgebungsschutzes sowie der Wiederherstellung der neuen Schlossachse wurden städtebaulich wie folgt berücksichtigt:

Abstimmung	Entscheidung / Begründung
<p>Orientierung am Entwurf Marc Jordi & Susanne Keller (2018) „Entwurfsvariante breiter Grünstreifen“ für SO 1 (Ferienhausgebiet)</p> <ul style="list-style-type: none"> Abstand der gegenüberliegenden Baumreihen: 7,00 m 	<p>Der im Konzept Jordi enthaltene Reihenabstand von 7,00 m wurde im Fortgang der Planung bis 2019 hinsichtlich des für Straßenbäume gem. dem Stand der Technik art- und funktionsgerechten Raumbedarfes geprüft. Bei einer aktuell verkehrstechnisch erforderlichen Straßenbreite von 6,00 m verbliebe für die Bäume nur noch ein Abstand von bis < 0,50 m zur Straßenkante, womit ein Erhalt der Bäume nur unter erhöhtem, unverhältnismäßigem Aufwand gewährleistet werden kann. Historisch sind der Alleecharakter sowie die starke vertikale Betonung belegt. Dieser wird insbesondere über die Auswahl und den Abstand der Bäume in den Reihen gewährleistet. Insofern bleibt der Alleecharakter auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Endhöhen der Bäume (Quercus robur `Fastigiata Koster` - 15 – 20 m hoch und (2) 3 – 4 m breit) auch bei dem aktuell festgesetzten Abstand von 10 m erhalten. Daher wurden dem langfristigen Erhalt und Raumbedarf der Bäume Vorrang vor der ursprünglich festgelegten Konzeption eingeräumt. Das ursprüngliche Konzept von Jordi berücksichtigte `Pappeln oder andere schlanke hochstämmige Bäume`, womit noch keine Entscheidung für eine konkret geeignete Baumart vorlag. Diese wurde erst im Nachhinein bei den weitergehenden Abstimmungen festgelegt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Abstand der gegenüberliegenden Häuser soll 18 m bzw. 18,20 m im SO 1 (Ferienhausgebiet) betragen. 	<p>In der vorliegenden Bauleitplanung wird ein abweichender Abstand von 16,30 m gewählt. Hiermit wurde den konkreten Grundstücksgrenzverläufen und einzuhaltenden Abstandsflächen zu bestehenden Gebäuden der Gemeindegasse Rechnung getragen. Das nördliche Baufeld unterliegt den Zwangspunkten: vorhandene nördliche Grundstücksgrenzen, nachbarrechtlich erforderliche Abstandsflächen zum WA1 sowie dem historisch belegten zentralen Verlauf der Schlossallee. Unter Einhaltung einer für das SO 1 sinnvollen Gebäudetiefe (11 m) kann der Abstand über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht vergrößert werden. Eine Erweiterung des Abstandes auf 18,20 m würde eine Verschiebung der SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 um 2 m Richtung Norden bedeuten. Eine Verschiebung hätte zur Folge, dass die</p>

Abstimmung	Entscheidung / Begründung
	rückwärtigen Freibereiche für den Aufenthalt nicht mehr sinnvoll nutzbar wären, dass die auch hinsichtlich der Verschattung der Gebäude Gemeindegasse 2 und 4 erforderlichen Abstände nicht eingehalten und dass die am historischen Standort gebundene Allee nicht mehr mittig zwischen den Gebäudefluchten verläuft. Weiterhin wird der Alleeraum primär durch die beidseitigen Baumreihen geprägt, was auch das Ziel der denkmalschutzrechtlichen Intention ist. Die rückwärtigen Gebäude treten in den Hintergrund und leisten einen geringen Beitrag bei der Prägung der Allee.
Dachformen und -eindeckung und deren traufständige Ausrichtung	Ist berücksichtigt durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung (vgl. Kapitel 12.4.5), örtliche Bauvorschriften zur Dacheindeckung, TF 10.2 (vgl. Kapitel 18.2 für SO 1 und WA 1.1 bis WA 1.3)
Freie, nicht überdachte Stellplätze im SO 1 (Ferienhausgebiet)	Ist berücksichtigt durch Ausschluss von Carports und Garagen (vgl. Kapitel 12.2)
Höhe max. 1,20 m und Art der Einfriedungen	Ist berücksichtigt durch TF 10.4 und TF 10.3 (vgl. Kapitel 18.3) Die Farbgebung der Einfriedungen orientiert sich an dem Konzept Marc Jordi & Susanne Keller, Architekten (2018), wo ein weißer Zaun dargestellt ist.
Baumpflanzungen können der Länge nach variabel gesetzt werden, sofern der Charakter der Allee nicht verloren geht, um flexibel auf notwendige Zufahrten zu reagieren, die Instandhaltung und das Eigentum der Bäume ist festzulegen. Wahl von Baumarten, die schlank, hoch, säulenförmig und standortgerecht sind. Gleiche Baumarten auf der Allee.	Ist berücksichtigt. Vgl. Teil A Planzeichnung Anpflanzung von Bäumen und Teil B Text, TF 8.1, 8.2.2 (Begründung in Kapitel 17.2) Mit Planzeichnung Teil A ist sind die Alleebäume dem SO 1 zugeordnet. Mit TF 8.2.2 und TF 10.4 wird jedoch geregelt, dass die Alleebäume in Ihrer Wahrnehmung dem öffentlichen Raum zugehörig sind. Dies ist zwischen Gemeinde und Eigentümer SO 1 abgestimmt. Eine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist somit nicht erforderlich.
max. Maß der versiegelten Nebenanlagen (Zufahrten usw.)	Ist berücksichtigt, vgl. TF 3.2 und 3.3, Begründung vgl. Kapitel 12.2)
Insgesamt Erhalt eines ländlichen Charakters	Ist berücksichtigt durch offene Bauweise (Teil A Planzeichnung) und Kapitel 0 und Teil B Text TF 5 Gebäudezahl im SO 1 (vgl. Kapitel 12.4.6) Darüber hinaus wird der Alleeraum mit ländlichem Charakter primär durch die beidseitigen Baumreihen geprägt, was auch das Ziel der denkmalschutzrechtlichen Intention ist. Die rückwärtigen Gebäude

Abstimmung	Entscheidung / Begründung
	treten in den Hintergrund und unterstützen durch die Rücksetzung den ländlichen Charakter der Allee. In der Erschließungsplanung für die öffentliche Straße werden durch die Gemeinde Detailfestlegungen zur Materialität des Straßenbelages getroffen, durch den ebenfalls ein typischer Charakter erzielt werden kann. Dies geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des B-Planes hinaus.
<p>Baukörperproportionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschossigkeit (§ 16 BauNVO): II • Höhe baulicher Anlagen: TH max. 6,50m, FH max. 11,80m 	<p>Die Geschossigkeit ist berücksichtigt vgl. Teil A Planzeichnung für WA 1 und SO 1 und Kapitel 12.4.20.</p> <p>Abweichend wird für das WA 1 und das SO 1 eine maximale TH von 7,0 m berücksichtigt. In der Abstimmung wurde seitens des Büro Jordi ein Schnitt einer Minimalhöhe (6,45 m TH) und einer Idealhöhe (TH 6,65 m) vorgestellt, woraus die TH 6,50 m ermittelt wurde. Es wurde somit auf die vorgestellte Idealhöhe (TH 6,65 m) abgestellt. Um den zukünftigen Bauherren einen Gestaltungsspielraum zu lassen wurde die TH mit max. 7,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe von 6,5 m soll ein Vertragsbestandteil des städtebaulichen Vertrages, welcher mit dem Investor geschlossen wird, werden.</p>
Lage der Baugrenzen mit mind. 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche / Freihaltung des Alleebereiches	Ist berücksichtigt durch den Ausschluss von Nebenanlagen im direkten Alleebereich (Teil B Text, TF 3.2, vgl. Kapitel 12.2)
Verknüpfung neuer Wegebeziehungen an bestehende Wegeverbindungen	Ist im städtebaulichen Konzept berücksichtigt (vgl. Kapitel 9)

In das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) sind das ehemalige Verwalterhaus (Einzelbaudenkmal) und der Rittergutshof integriert. Die ehemalige Brennerei (Einzelbaudenkmal) ist in das WA 3 einbezogen. Die Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet. Auch diese Bereiche befinden sich innerhalb der Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“. Auf die bei Durchführung von baulichen Maßnahmen zu beantragende denkmalrechtliche Genehmigung wird verwiesen. Allgemein wird hier das Ziel verfolgt, die überlieferte städtebauliche Struktur zu sichern. Die Baufenster orientieren sich im Wesentlichen an den gem. Meilenblatt 1802 überlieferten Strukturen, wonach sich der Hofbereich in Richtung des Nordwestflügels vom Schloss öffnet und der Westflügel nach Westen zwei Risalite aufweist. In der vorliegenden Planung wird die Zuwegung zum Hof über eine von Süden kommende Zufahrt berücksichtigt. Auch für das WA 3 orientieren sich die Baufenster an der bereits vorhandenen Bebauung. Innerhalb der WA 2 und 3 werden weiterhin rahmensetzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie zu Dachformen und -

neigungen getroffen. Die im Plan enthaltenen Festsetzungen lassen über die Bestimmung der Dachform (Satteldach), max. Trauf- und Firsthöhen Gestaltungsmöglichkeiten, die von den Bauherren im Zusammenspiel mit den zuständigen Denkmalbehörden bei der vorgezogenen denkmalrechtlichen Genehmigung berücksichtigt werden müssen. Für den historischen Komplex ist eine geschlossene Bauweise überliefert, welche im Rahmen des § 34 BauGB zu realisieren ist. Die Wahl der Dachneigungen 35 bis 60 Grad stellt das optimale planungsrechtliche Mittel zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele insbesondere im Rahmen der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung dar. Im Rahmen der max. III festgesetzten Geschosse kann für die geplanten Ergänzungsbauten eine den heutigen Anforderungen entsprechende Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Definition gem. Sächsische Bauordnung (Sächs-BauO) realisiert werden. Die Dacheindeckungen für das WA2 werden nicht bestimmt, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, für das das Einfügen der Neubebauung gem. § 34 BauGB geregelt ist. Darüber hinaus bedürfen Vorhaben im WA 2 ohnehin einer denkmalpflegerischen Genehmigung.

Für das Schloss im SO 2 besteht bereits eine Baugenehmigung und eine denkmalrechtliche Genehmigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes knüpfen an die vorhandene Kubatur an und regeln demnach die bereits maximal zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die durch die TF 1.2.1 definierten Nutzungen geben ein Spektrum an möglichen Nutzungen an. Weitere Anforderungen (bauordnungsrechtliche, brandschutztechnische oder denkmalpflegerische), die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, sind zudem einzuhalten.

Innerhalb dieses Rahmens können für Neu- und Umbauten weitergehende denkmalpflegerische Anforderungen realisiert werden, ohne die innerhalb der Sachgesamtheit und Umgebung geschützten Anlagen wesentlich zu gefährden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplans derartige Maßnahmen in Zukunft nur untergeordnet, nördlich des ehemaligen Verwalterhauses als Ersatzneubau vorsieht und ansonsten von einer Bestandssicherung ausgeht. Diesem geringen Umfang berücksichtigend und auch hinsichtlich der komplexen denkmalrechtlichen und -fachlichen Lage hat sich die Gemeinde mit Festsetzungen hier bewusst zurückgehalten.

Für die tlw. innerhalb der Sachgesamtheit gelegenen Wohngebiete WA 1.1, 1.3 und WA 1.6 gilt zusätzlich eine traufständige Firstrichtung. Für alle o.g. Wohngebiete gilt eine einheitliche Farbgebung und Materialität der Dacheindeckung. Damit wird über die im B-Plan getroffenen Festsetzungen die Berücksichtigung eines mindestens ausreichenden Umgebungsschutzes gewährleistet (vgl. dazu schon zuvor), es fließen im Übrigen die städtebaulich-gestalterischen Überlegungen der Gemeinde ein.

Der Gemeinde ist bewusst und bekannt, dass insbesondere für die gestalterischen Schwerpunktbereiche Schlossallee / -achse, Schloss und Rittergutshof über den bauleitplanerisch festgesetzten Rahmen hinaus zahlreiche denkmalpflegerisch relevante Belange, insbesondere weitergehende Gestaltungsmerkmale der Neubebauung, nicht abschließend bestimmt werden. Eine ausreichende und weitergehende denkmalfachliche Beurteilung kann daher nur

im Rahmen der Durchführung der Planung auf Basis dann vorzulegender und abzustimmender Baupläne erzielt werden. Die Bauleitplanung / Satzung sieht sich somit als rahmensetzend und weist explizit für die oben beschriebenen Bereiche ausdrücklich auf die hinsichtlich des Denkmalschutzes zusätzlich erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen hin. Die zutreffenden Baugebiete sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes benannt: Sondergebiete SO 1 (mit allen Teilbereichen) und SO 2, Wohngebiet WA 2, WA 1.1, WA 1.3 und WA 1.6 und WA3 (nur Brennerei).

Darüber hinaus wird die Gemeinde mit dem Investor auf wesentlichen Teilen des Plangebiets, insbesondere das SO 1 und WA 2 zu weiteren Gestaltungsanforderungen im Wege eines städtebaulichen Vertrags zu kommen, etwa im Sinne einer auf allen Grundstücken des Plangebiets zu erreichenden Einheitlichkeit der Gestaltung, die unter Berücksichtigung – zumal rechtssicherer – Festsetzungen einschließlich der baugestalterischen Festsetzungen nach §§ 9 Abs. 4 BauGB, 83 SächsBO nur schwer zu erzielen sind. Ob und Umfang solcher Festlegungen soll auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange (Zügigkeit der Bebauung des Gebiets, Vermarktbarkeit der Bauplätze unter Berücksichtigung (zumal weitreichender) baugestalterischer Vorgaben) im Detail entschieden werden.

5 Verfahrensdurchführung

Es kommt das vollständige Bebauungsplanverfahren – 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 und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	26.02.2018
Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. 5/2020 der rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 30.04.2020	11.05. bis 12.06.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 08.05.2020	bis 12.06.2020

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 von der City des Oberzentrums Leipzig. Sie gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen.

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

Boden- 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 Schlumberbach.

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 -lehmern 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 -lehmern 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.

Topographie / Starkregenabfluss

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

sind 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:

Im Vorhabengebiet entwässert der Schmutzwasserkanal DN 250 nicht nur in der Gemeindegasse, sondern schwenkt auf Höhe des Flst. 1/27 über dinglich gesicherte Privatgrundstücke bis in die Straße LPG-Hof. In der Straße LPG-Hof verläuft der Schmutzwasserkanal DN 250 Steinzeug nordwärts in der Dorfstraße und bindet in den örtlichen Sammler ein.

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. **Im Bestand laufen die Schmutzwasserkanäle in der Gemeindegasse zusammen.**

Zusätzlich wurde mit Sanierung der Dorfstraße eine Schmutzwasserleitung DN 250 von nördlich der Gemeindegasse bis Schlossallee gebaut, aber noch nicht angeschlossen, 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 Ausbaus 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

Nach Mitteilung des SG Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht des Landkreis Leipzig vom 28.07.2020 sind für das Plangebiet im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 79200793 der Altlastenstandort „LPG Tierproduktion Störmthal“ mit zwei Teilflächen registriert: TF 1 Alttankstelle und TF 2 Betriebsgelände. Die Tankstelle wurde in 1992 zurückgebaut und im Jahr 2011 wurde die Fläche um die Tankstelle (Flst. 1/9) erneut untersucht. Für diesen Bereich besteht kein Handlungsbedarf.

Für das restliche Areal des ehemaligen LPG-Standortes liegen keinerlei Altlastenerkundungen vor.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (FCB GmbH, 22.08.2017) wurden über Laboruntersuchungen punktuell Kontaminationen 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. Für die Altlastenverdachtsflächen ist vor Durchführung der Planung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, vorzulegen.

Für die übrigen Flächen gilt allgemein: 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.

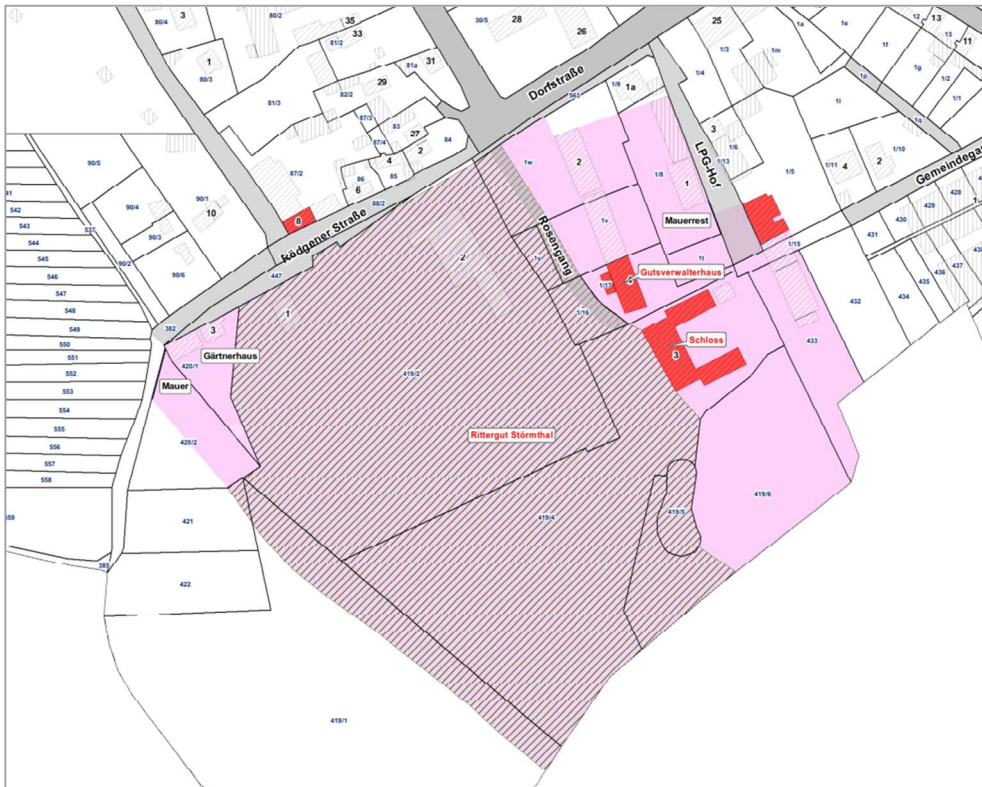
6.6 Kampfmittelbelastungen

Nach den der Gemeinde Großpösna vorliegenden Unterlagen ist für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung bekannt. 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 und Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-56510-01]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Im Plangebiet befinden sich die Sachgesamtheit Rittergut Störmthal, ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG, vgl. Abb. 4. 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.



Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen
Denkmalkartierung von Großpösna
OT Großpösna, OT Störmthal
Landkreis Leipzig

Gemarkungen Oberholz, Störmthal

Maßstab 1 : 2.500

- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- Kulturdenkmal / Gartendenkmal
- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- Nebenanlage
- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- ▨ Kulturdenkmal / Einzeldenkmal (flächige Ausdehnung)
- ▨ Nebenanlage
- ▨ Kulturdenkmal / Gartendenkmal
- ▨ Kulturdenkmal / Sachgesamtheit
- Denkmalschutzgebiet (Vorschlag)

Erarbeitet durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 1995, Überarbeitung
April 2011, zuletzt aktualisiert am: 05.06.2015; Kartengrundlage: ALK Sachsen

Abb. 4 **Auszug Denkmalkartierung (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, 1995)**

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 dass 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 Schlumberbach 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 Beachtungspflicht 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). Die Siedlungsentwicklung erfolgt gem. der zu erwartenden Eigenentwicklung (vgl. Kapitel 4.2). Darüber hinaus wird der Zentrale Verbund mit der Stadt Naunhof erfolgen.

„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 bebauete 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 Beachtungspflicht 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, Kitzchen, Kitzscher, Leipzig, Löbnitz, Markkleeberg, Neukieritzsch, Pegau, Rackwitz, Regis-Breitungen, 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).

Im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017 ist vorgesehen, einen Grundzentralen Verbund Großpösna/Naunhof zu etablieren. (Z 1.3.7)

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 Verbünde sollen gemeinsam zentralörtliche Funktionen wahrnehmen. Vorausgesetzt werden eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen. Für Großpösna und Naunhof liegt nicht nur eine Absichtserklärung zur interkommunalen Zusammenarbeit „Region Partheland“ vor, mittlerweile nimmt deren Ausformung und praktische Umsetzung Gestalt an. Eine weitere Intensivierung der Zusammenarbeit wird fortlaufend angestrebt.

Die Verbünde haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Erfüllung zentralörtlicher Funktionen dienen, insbesondere die Bauleitplanung, einvernehmlich aufeinander abzustimmen. (Begründung zu Ziel 1.3.5 LEP).

Da es sich um einwohnerstarke, wirtschaftlich dynamische Gemeinden handelt, sind sie wichtige Standorte für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

„Die Grundzentren (...) Großpösna/Naunhof sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.“ (Z. 1.3.11)

Der hier vorliegend zu deckende Wohnraumbedarf entspricht der Eigenentwicklung (vgl. Kapitel 4.2). Darüber hinaus wurden die Städte Naunhof und Leipzig von der Planung unterrichtet. Beide sehen sich in ihren Belangen nicht berührt (Stadt Naunhof, Schreiben vom 05.04.2018 und Stadt Leipzig, Schreiben vom 18.03.2018).

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 Döben, 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).

Bezüglich der Festlegung Großpösnas als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus führt der Entwurf 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 Döben, 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)

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfes 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.

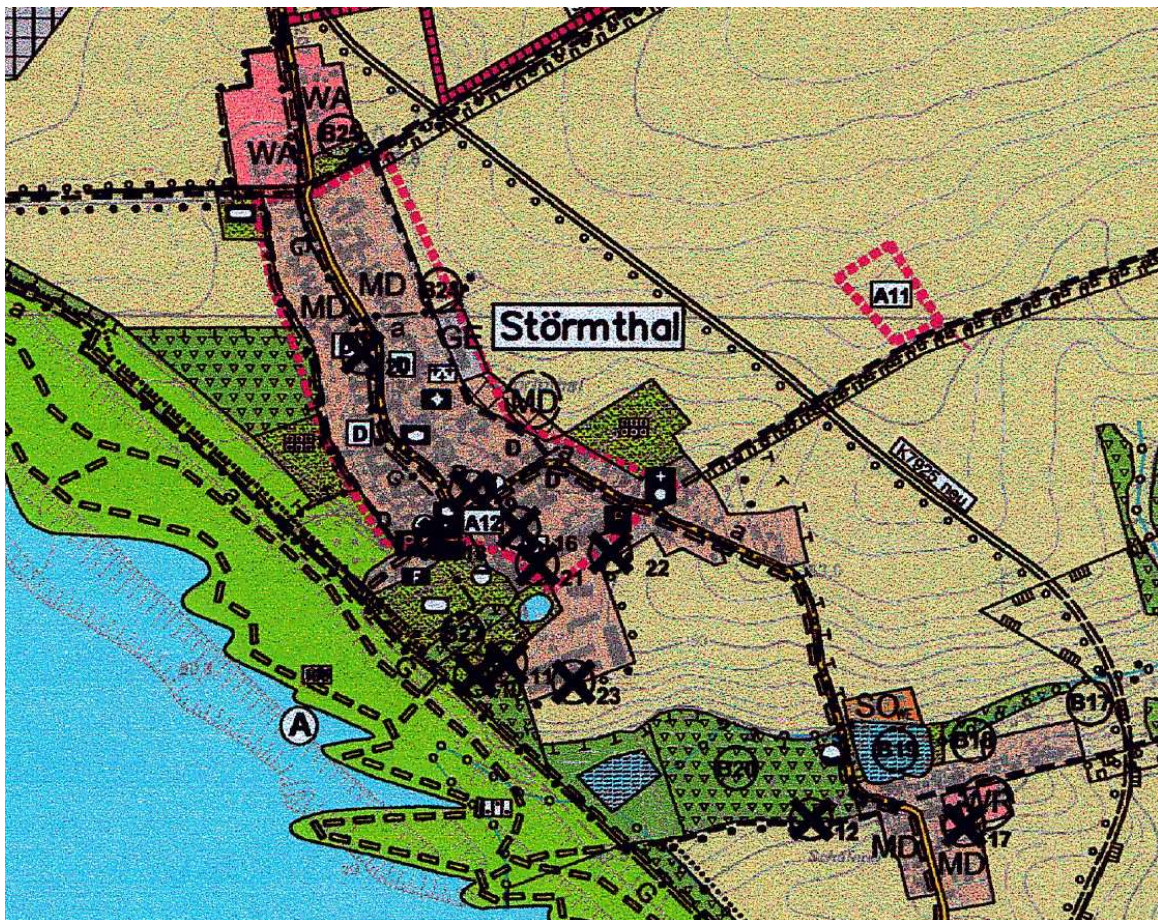


Abb. 5 Auszug FNP für den Ortsteil Störnthal (ohne Maßstab)

Im bestehenden FNP ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO 1990 (BauNVO 1990) dargestellt. Dies ergibt sich aus der Lagebeziehung eines Wohngebietes und eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes. Zudem entspricht die Einstufung als Dorfgebiet der damaligen Ortstypik. Da der B-Plan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 sowie ein Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung Ferienhaus gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO 1990 **und ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Multifunktionaler Besuchermagnet“ gem. § 11 BauNVO** festsetzt und eine Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr beabsichtigt ist, 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. **Eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 BauGB.**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind ferner Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind nachrichtlich gekennzeichnet.

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 angebracht, 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 Ortsumgebung 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 werden 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 Eisdielen 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. **Der Gemeinderat hat am 24.06.2019 das fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Mit der Fassung erfolgte eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung des Ortes Störmthal zu dem in 2007/2008 erstellten Ortsentwicklungskonzept. Begründet wurde der Beschluss unter anderem damit, dass die damals vorgeschlagenen Entwicklungsareale der Siedlungsbereiche, Parkplätze und Gemeinbedarfsflächen einer Überarbeitung auf Grund der in den letzten 10 Jahren stattgefundenen Entwicklungsprozesse und den daraus gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnissen bedurft haben.**

7.1.8 Städtebaulicher Rahmenplan

Aufbauend auf das Ortsentwicklungskonzept Störmthal 2008 und zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den südöstlichen Ortskern des Ortsteils Störmthal als informelles Planungsinstrument aufgestellt. Dieser enthält eine räumlich konkretisierte Darstellung der Entwicklungsziele als erstes städtebauliches Konzept zur Abstimmung und Information von Bürgern, Investoren, kommunaler Gremien und Behörden. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sollen die Ergebnisse des Rahmenplanes die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden. Der Rahmenplan berücksichtigt Eigentumsverhältnisse, den Flächennutzungsplan sowie die bestehenden Nutzungen und Wegebeziehungen und ist daher als erste Grundlage zu verstehen.

Wesentliche Inhalte waren: Aufgabe und Abriss der landwirtschaftlichen Betriebsstätte, Rückbau der Gemeindegasse und Neubau als Sichtachse zwischen Schloss und Konsumgasse als Schlossallee mit flankierenden Wohngrundstücken, Ausbau der Straße LPG-Hof und von dort Anbindung eines Ferienhausgebietes und eines Besucher-Parkplatzes für den Störmthaler See, an der Dorfstraße ein Kindergarten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde dieser städtebauliche Rahmenplan in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Abstimmung mit den Orts- und Gemeinderat, den Bürgern und den Investoren/Vorhabenträgern sowie unter Berücksichtigung einer auch für den Bereich LPG-Hof und die innere Ortsmitte auch hinsichtlich des Schallschutzes verträglichen Verkehrsführung (bessere Verteilung der Verkehre) fortgeschrieben. Für die Schlossallee stand die einheitliche Gestaltung der dort geplanten Bebauung denkmalpflegerisch im Vordergrund, so dass hier den individuellen Ansprüchen einzelner Wohnbauwilliger nicht entsprochen werden

kann. Der Nutzung als Ferienhausgebiet wird hier der Vorrang eingeräumt. Das städtebauliche Konzept liegt dem Bebauungsplan bei und ist dem Kapitel 9 zu entnehmen.

7.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die nördlichen Bestandsflächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im sogenannten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, sodass die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 BauNVO erfolgen würde.

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.

7.3 Flurneuordnung

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Verfahren der Flurneuordnung, Teilnehmergemeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141, angeordnet am 10.05.2001. Das Flurbereinigungsgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung violett hervorgehoben dargestellt.

In den Teil A: Planzeichnung werden die zum Zeitpunkt der Satzungsfassung bekannten Grundstücksgrenzen der Flurneuordnung nachrichtlich übernommen.

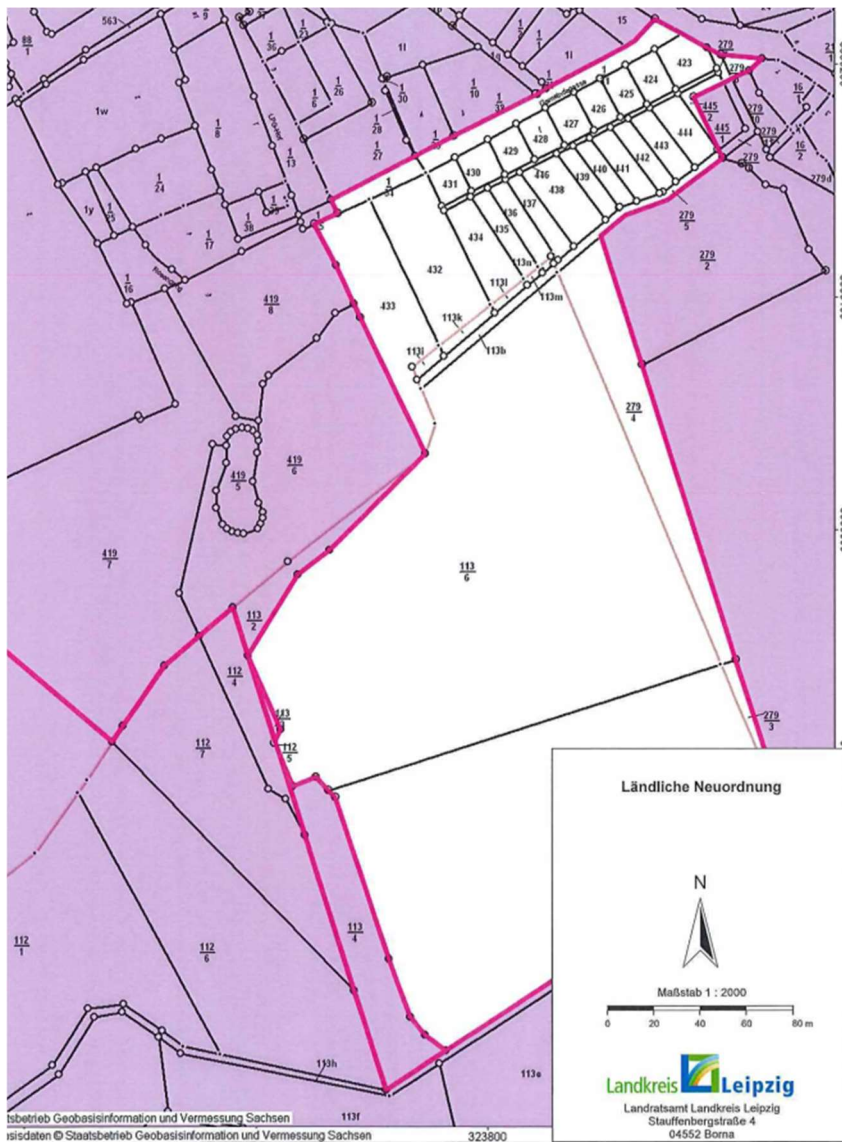


Abb. 6 Flurbereinigungsgebiet Störmthal (violett hinterlegte Flurstücke)

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 hinausgehen.	Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird das Schlossgrundstück als Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal gesichert. Anknüpfend an die zuletzt genehmigte Nutzung werden 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.
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 gewährleistet. Dennoch wurde eine Verschattungsstudie 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

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
	Verkehrsimmissionen die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Mit der Planung entsteht ein Verkehr von 1.173 Kfz/24h, was weniger als einem 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 widerspricht 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

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
	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`s 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. 20 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 § 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.

<p>Detaillierte Angaben zu den Baukörpern/Baugestaltung, zu den Dächern (Dachform, Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Nebendächer, Gaupen, liegende Dachfenster, Dachüberstand, 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.</p>	<p>In Abstimmung mit den Landesdenkmalamt sind folgende Regelungsinhalte für den Entwurf des Bebauungsplanes abgestimmt worden:</p> <table border="0"> <tr> <td>1</td> <td>Baukörperproportion</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Baukörperausrichtung,</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Dachform,</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Dachdeckung,</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Einfriedung,</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Bepflanzung,</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Stellplätze</td> </tr> </table> <p>Die übrigen Angaben werden im nachgelagerten Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung geklärt.</p>	1	Baukörperproportion	2	Baukörperausrichtung,	3	Dachform,	4	Dachdeckung,	5	Einfriedung,	6	Bepflanzung,	7	Stellplätze
1	Baukörperproportion														
2	Baukörperausrichtung,														
3	Dachform,														
4	Dachdeckung,														
5	Einfriedung,														
6	Bepflanzung,														
7	Stellplätze														
<p>Zum beabsichtigten Planungsverfahren ergehen hinsichtlich der zu erstellenden Unterlagen immisionsschutzfachliche Hinweise.</p>	<p>Mit Schallgutachten vom 03.02.2020 sind die genannten Hinweise berücksichtigt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.</p>														
<p>Erschließung und Bebauung sind so zu planen, dass der gesetzliche Mindestabstand gemäß § 25 Absatz 3 SächsWaldG von 30m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie Gebäuden und Wald eingehalten wird.</p>	<p>In Abstimmung mit der Forstbehörde werden grünordnerische Maßnahmen am Waldrand durchgeführt, welche den Anforderungen entsprechen.</p>														
<p>Sind Nutzungsänderungen von Waldflächen im Sinne des SächsWaldG beabsichtigt, ist im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes ein Antrag nach § 9 Absatz 2 auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung bei der unteren Forstbehörde einzureichen.</p>	<p>Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sind keine Nutzungsänderungen mehr auf den betroffenen Flächen beabsichtigt.</p>														

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.

8.3 Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.05.2020 bis 12.06.2020. Die Planunterlagen konnten im Rathaus der Gemeinde Großpösna sowie über deren Internetportal eingesehen werden.

In diesem Rahmen haben sich 14 Bürger zu der Planung geäußert, die zu prüfende Belange enthielten.

Diejenigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden insgesamt 37 TöB`s inkl. Nachbargemeinden beteiligt.

Nicht geantwortet haben:

- LAG Wachau – Störmthal
- Kommunales Forum Südraum Leipzig
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Sachsen e.V.
- Regionalbus Leipzig GmbH
- Stadtverwaltung Rötha
- Stadtverwaltung Naunhof
- Stadtverwaltung Brandis
- Gemeindeverwaltung Belgershain
- Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig
- Zweckverband "Parthenaue",

Von den 27 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 18 zu prüfende Belange.

Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger sowie Bürger im Anhang 3 dargestellt.

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 denkmalgeschützter Bausubstanz,
- Schaffung von Planungssicherheit für einen neuen Kitastandort
- die straßenverkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Plangebiets und dessen gegenseitige 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 (vgl. auch Anhang 1) 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 südlich 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 langfristig geplant, 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 nord-westlichen 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 durchgrüneten 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

Mit Entwicklung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts und mit geändertem Planungsbedarf für verschiedene Flächen hat sich der Geltungsbereich seit dem Aufstellungsbeschluss geändert. Die Flurstücke 1w (teilweise), 1/6, 1/8, 1/9, 1/13, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/36, 1/37, 279/2 (teilw.), 279/8, 563 (teilw.) der Gemarkung Störmthal wurden in den Umgriff aufgenommen. Teilflächen der Flurstücke 1/16, 419/6, 419/7 der Gemarkung Störmthal entfallen, die Flurstücke 1y, 1/25, 279/1, 279/6, 419/1, 419/5, 445/1 der Gemarkung Störmthal sowie die Flurstücke 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 113e, 113f, 113h, 113/4 der Gemarkung Rödgen sind nicht mehr betroffen.

Die nun einbezogenen Flurstücke sind wie folgt gelistet:

Gemarkung Störmthal: 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 1p, 1q, 1/1, 1/2, 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 1/13, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 279/2, 279/4, 279/5, 279/7, 279/8, 419/6, 419/8, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445/2, 446.

Sowie teilweise: 1w, 1/16, 419/7, 563.

Gemarkung Rödgen: 113b, 113i, 113k, 113l, 113n, 113m, 113/2, 113/3, 113/6.

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 rd. 7,8 ha.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Wohngebiet (WA 1 bis WA 4),
- ein Sondergebiet „Ferienhaus“ (SO 1),
- ein Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal (SO 2)
- Gemeinbedarfsflächen für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen,
- Öffentliche 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 werden zeichnerisch 4 allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1 bis WA 4).

Begründung:

Die Teilbaugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Diese unterteilen sich in vier 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 und WA 4 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.

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 1.9 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 (WA 1 bis WA 4, 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 (WA 1 bis WA 4):

- 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.*

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, Anlagen für Verwaltungen, 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 und WA 3

Teil B: Text, Nr. 1.1.3

Abweichend zu Nr. 1.1.2 c) sind im WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

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

Zunächst soll der Charakter eines Wohngebietes gewahrt bleiben. Im WA 3 befindet sich eine Pension, die ohnehin ihren Bestandsschutz behält. Weitere Betriebe sowie Ferienwohnungen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden.

12.1.2 Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal (SO 2)

Teil B: Text, Nr. 1.2.1

Auf der Anlage Schloss Störmthal im SO 2 sind allgemein zulässig:

- a) Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz,*
- b) Vereins— und Ausstellungsräume,*
- c) Veranstaltungsräume für maximal 60 Personen,*
- d) Büroräume,*
- e) eine Betriebswohnung,*
- f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie*
- g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) gem. Beiplan Nr. 2*

[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Für das Schloss Störmthal soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes 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 soll fortgeschrieben werden.

Anknüpfend an diese genehmigte Nutzung soll durch den Bebauungsplan für das Schloss als „schwierige Immobilie“ durch die Festsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO gesichert werden, dass es zukünftig einer Nutzung zugeführt werden kann, die wirtschaftlich seine Erhaltung als wertvolles Baudenkmal trägt. Die Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO sichert somit 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. allgemein zulässigen Nutzungen (a) bis (d) erteilt. Wohnen im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets sind unzulässig und auch nicht beabsichtigt; dies und der durch die allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen „maßgeschneiderte“ Rahmen war auch der Grund warum hier eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich war. Lediglich eine Betriebswohnung ist allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (f) und Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) (g) sollen zudem zulässig sein, sodass diese aufgrund des Standortes eine sinnvolle ergänzende Nutzung darstellen. Anknüpfend an die zuletzt genehmigte Nutzung werden insofern

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.

Weiterhin finden im Jahr vereinzelt verschiedene Großveranstaltungen wie das Seefest, Flohmärkte oder der Neuseenland-Marathon sowie die 7 Seen-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. Dies ergab einen differenzierten Befund abhängig von Umfang und Dauer der Nutzung, wobei von Konzerten ausgegangen worden war. Die Gemeinde geht davon aus, dass in dem für eine insofern erweiterte Nutzung über den bisherigen Bestand hinaus zumindest erforderlichen Verfahren nach § 62 SächsBO die auftretenden Emissionen sowie die daraus resultierenden Immissionen auf die Verträglichkeit mit den Schutzansprüchen der Nachbarschaft in und außerhalb des Plangebietes nötigenfalls auf Intervention der Gemeinde näher betrachtet werden und sodann Gegenstand von geeigneten Nebenbestimmungen werden. Wegen der Vielgestaltigkeit möglicher Nutzungskonzepte einerseits und der Offenheit der sich bis dahin ergebenden Nutzung des Umfelds andererseits ist eine Regelung der zulässigen Veranstaltungen nach Art, Umfang und Dauer im Rahmen des Bebauungsplans untunlich.

Im Übrigen ist die Nutzung gemäß (g) außerhalb von Gebäuden nur im Innenhof des Schlosses und unter Anordnung der Bühne im Westen und des Publikums im Osten (siehe Beiplan Nr. 2) zulässig.

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

Teil B: Text, Nr. 1.2.2

Im SO 2 sind Wohnnutzungen auf bis zu 50 % Bruttogeschossfläche (BGF) ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die Entwicklung des Schlosses in allen seinen Teilen zu einem „Besuchermagnet“ ist aus Sicht der Gemeinde wünschenswert, mit Rücksicht auf die bisherigen Erfahrungen aber jedenfalls kurz- und mittelfristig nicht gesichert. Um dem Schlosseigentümer insofern wirtschaftlichen Spielraum zu öffnen, ist es auch denkbar, jedenfalls Teile des Anwesens einer an das Umfeld

angepassten Nutzung zuzuführen. Hierbei knüpft die Gemeinde an die bestehende Baugenehmigung vom 28.06.2010 und die dort „alternativ“ zugelassene Nutzung des Mansardegeschosses für Wohnzwecke an und entwickelt diese zu einer „greifbaren Ausnahme“ weiter.

12.1.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO 1)

Planzeichnung:

Es wird zeichnerisch ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO 1) gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, welches in 5 Teilbaugebiete (SO 1.1 bis SO 1.5) unterteilt ist.

Teil B: Text, Nr. 1.3

Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO 1) 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 Nebenanlagen

Teil B: Text Nr. 3.1

In den Baugebieten sind mit Ausnahme der Nr. 3.2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Begründung:

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

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

Teil B: Text, Nr. 3.2

*In den Baugebieten WA 1 und SO 1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen angrenzenden Straßenverkehrsflächen und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen unzulässig.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, einer ungeordneten Überbauung der Grundstücksflächen, insbesondere der Vorgartenbereiche, durch Garagen, Carports, Stellplätze und Müllstandorte entgegenzuwirken.

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 fachlichen Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht zu werden; die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Idee der „Schlossachse“ soll so unterstrichen und akzentuiert werden. Oberirdische Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zulässig. Ein städtebaulicher Bedarf zur gesonderten Verortung besteht nicht.

Teil B: Text, Nr. 3.3

Im WA 1, SO 1 und SO 2 sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. In den sonstigen Baugebieten ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 3.4

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 sind Carports und Garagen unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die unterschiedliche Ausweisung der Anzahl von Zufahrten begründet sich aufgrund der Lage der Baugebiete. WA 1 liegt innerhalb des Plangebietes an den Planstraßen B, C und D. Hier ist überwiegend nur mit Anliegerverkehr zu rechnen. Daher würde es im Gegensatz zum WA 4, bei dem auch Durchgangsverkehr zu berücksichtigen ist, zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommen wenn jeweils zwei Zufahrten zulässig wären. Die Stellplätze und Garagen sind überwiegend einem Gebäude im Sinne einer Nebenanlage zugeordnet. Die dazugehörigen Zufahrten sollen aber geordnet werden. Insbesondere sollen in den Gebieten, in denen auch Doppelhäuser und Hausgruppen auf den Baugrundstücken zugelassen werden (WA 1 und SO 1) auch die entsprechenden Zufahrten ermöglicht werden.

Für das SO 2 soll neben der Hofzufahrt noch eine weitere (Feuerwehr-) Zufahrt zugelassen werden.

In den Sondergebieten SO 1 „Ferienhausgebiet“ und SO 2 „Multifunktionaler Besuchermagnet“ werden Carports und Garagen nicht zugelassen. Es handelt sich um Bereiche, für die hinsichtlich ihrer hervorragenden und auch denkmalpflegerisch bedeutsamen Lage Nebenanlagen, die nicht dem Nutzungszweck (Ferienhausgebiet, Gastronomie, Veranstaltungen etc.) entsprechen, für diesen nicht typisch sind und für die auch hinsichtlich der Gestaltung ein Einfügen nicht zu erwarten ist, nicht zugelassen werden sollen. Carports und Garagen sind in diesen Gebieten zur dauerhaften Unterbringung von Kfz nicht erforderlich, weil sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen.

Teil B: Text, Nr. 3.5

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

Begründung:

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.

12.3 Gemeinbedarfsfläche

Planzeichnung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, **Kindertagesstätte** festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Begründung:

Durch die getroffene Festsetzung soll die zukünftige Errichtung einer Kindertagesstätte sichergestellt werden.

Als Konsequenz der nun geplanten Aktivierung von Wohnbaupotentialen im Plangebiet entstehen ca. 50 neue Wohneinheiten. 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. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf von Kita-Plätzen.

Mit der Schaffung einer neuen Ortsmitte und dem Ziel, insbesondere auch junge Familien mit diesem Gebiet anzusprechen, ist zur Sicherung einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung mit Kitaplätzen der Bau einer Kindertageseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes notwendig. Der Bedarf an Betreuungsplätzen wird sich mit der Erschließung dieses Wohngebietes weiter erhöhen.

Die gewählte Fläche sichert einen verträglichen Standort im Plangebiet. Mit der Festsetzung der weiteren Wohn- und Sondergebiete kann davon ausgegangen werden, dass sich im näheren Umfeld keinerlei störende Gewerbe oder sonstige störenden Nutzungen befinden. Ein konkretes Konzept für die Planung und Realisierung der Kindertagesstätte liegt noch nicht vor.

12.4 Maß der baulichen Nutzung

12.4.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung:

Für die Wohngebiete WA 1, 2 und 3, die Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

Für das WA 4 ist die zulässige Grundfläche (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

[§ 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 der klar begrenzten Baugebiete WA 1 und SO 1 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 4 und SO 2 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, durchgrüntem 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.

12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Planzeichnung:

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

Planzeichnung:

*Gemäß Planeinschrieb sind eine maximale Höhe der Traufhöhe bzw. die Firsthöhe und eine minimale Fußbodenhöhe in m über Bezugshöhe für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe **der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.**
[§ 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 orientieren 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. **Demnach sind die Höhenfestsetzungen für die jeweiligen Baugebiete unter der Berücksichtigung festgesetzt worden, dass es jeweils im Baugebiet keine Ausreißer gibt. Das Schloss im SO 2 steht in diesem Zusammenhang für sich allein und soll eben nicht Vorbild für die umliegenden Baugebiete sein, zumal das Haupthaus städtebaulich maßgebend wäre und nicht die Nebengebäude.**

Die minimale Fußbodenhöhe von 0,15 m über Bezugspunkt begründet sich aus der eventuellen Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen. Dem Projekt liegen eine Entwässerungsplanung und ein Regenwasserkonzept zu Grunde, welche das Risiko einer Überschwemmung berücksichtigt. Im Ergebnis sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Als zusätzliche Absicherung neben den Erschließungsmaßnahmen minimiert diese Höhenfestsetzung die Gefahr einer Überflutung.

Beim SO 1 soll ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden. Daher wird die Geschosigkeit auf zwei Geschosse festgesetzt. In Kombination mit der Regelung zur max. Trauf- und Firsthöhe kann damit das Ziel einer einheitlichen Erscheinung gewährleistet werden. Dabei wurde die Firsthöhe derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt.

Laut § 6 Abs- 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m. Höhen in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Im vorliegenden Fall werden Baufenster über Baugrenzen festgesetzt, welche einen Abstand von 8,00 m zu dem für die Gebäude Gemeindegasse 2 und 4 festgesetzten Baufenster und 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen halten. Die gem. SächsBO einzuhaltende Mindestabstand zur Grundstücksgrenze würde demnach mind. 4,72 m betragen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden somit eingehalten.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie (seecon Ingenieure, 23.04.2019) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf die Besonnung der nördlich der geplanten Bebauung gelegenen Bestandswohnbebauung durchgeführt. Für die Beurteilung ist die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“, insbesondere die Besonnungsdauer am Stichtag 17. Januar als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB heranzuziehen und anerkannt.

Demnach gelten nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen:

- a) In mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mind. 4 h (21. März und 23. September),
- b) für die Wintermonate am 17. Januar mindestens 1 h.

Die Studie berücksichtigt für die geplanten Gebäude: Firsthöhe 11,80 m Traufhöhe 6,50 m, Abstand der der Baufenster von 8,20 m zur Wohnbebauung Gemeindegasse 2 und 15,9 m zur Gemeindegasse 4, Neubebauung als Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen und Satteldachtraufständig zur Schlossallee stehend.

Mit der Studie wurde die Verträglichkeit für die Bestandsbebauung der Gemeindegasse wie folgt nachgewiesen:

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

- Zu a) es wurde eine Besonnungsdauer von 5,25 h ermittelt, wodurch die Anforderungen erfüllt sind.
- Zu b) die Besonnungsdauer wurde nur für die Gemeindegasse 2 ermittelt, da nur dort Fenster in Richtung der geplanten Bebauung vorhanden sind. Die Besonnungsdauer beträgt dort 1,50 h, womit die Anforderungen erfüllt werden. Die Wohnräume des Bestandsgebäudes Gemeindegasse 4 sind auch in westliche und östliche Richtung mit Fenstern ausgestattet, wodurch eine Besonnung der

Wohnräume insbesondere in den Abendstunden bau bei Verschattung durch die geplante Bebauung erfolgt.

Details können der der der Gemeinde vorliegenden Studie entnommen werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt über den nunmehr mit 5 m festgesetzten Abstand der Baufenster zur Grundstücksgrenze (s.o) einen Abstand von ca. 9,90 m zu dem Bestandswohngebäude Gemeindegasse 2 und ca. 17,60 m zu dem Bestandswohngebäude Gemeindegasse 4. Somit sieht die Planung ein weitergehendes Abrücken von der Bestandswohnbebauung vor, als durch die Studie berücksichtigt wurde. Dadurch kann sichergestellt werden, dass auch weitergehende und eigentlich hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erforderliche Verbesserungen hinsichtlich der Verschattung zu erwarten sind.

Darüber hinaus wird die Gebäudeanzahl (vgl. Kapitel 12.4.5) und die Stellung baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 12.4.6) für die Baufelder festgesetzt, um zu gewährleisten, dass nur die in der Studie betrachtete Bebauung realisiert wird.

Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich für die Bestandsgebiete WA 2 bis 4 an dem für die Bestandsbebauung maximal festzustellenden Maß. Für die Bestandsbebauung in Störmthal ist typisch, dass das obere Vollgeschoss im Dachgeschoss realisiert wird oder dass II-geschossige Gebäude relativ geringe Dachneigungen besitzen. Dabei wird die Einheitlichkeit insbesondere über die weitgehend einheitliche Firshöhe realisiert. Dabei gilt gem. § 20 Abs. 1 BauNVO das Vollgeschoss gem. der landesrechtlichen Vorschriften, hier gem. § 90 Abs. 2 SächsBO *„...gelten Geschosse, (...) die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“* Insofern ist eine II-geschossige Bebauung einer einheitlich begrenzten Firshöhe typisch.

Im Bebauungsplan ist ein `Geschoss im Dachgeschoss` aber gem. PlanZVO, § 9 BauGB und BauNVO nicht festsetzbar, so dass eine Begrenzung nur über die Begrenzung der max. Trauf- und Firshöhe realisierbar ist. Diese Festsetzungen wurden für die Bestands WA-Gebiete 2-4 getroffen. Für das WA 1, welches ein Neubaugebiet ist, soll ebenfalls eine sich an der örtlichen Bebauung orientierende, gleichfalls aber den aktuellen Ansprüchen der Bauherren und somit Ansprüchen von Familien gerechte Bebauung realisiert werden.

12.4.3 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, Einzelhäuser

[§ 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 welche 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 Zweifamilienhausgebietes 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, Einzelhäuser 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 SO 2 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.

Teil B: Text, Nr. 2.1

Im Bereich im Übergang zwischen SO 1.1 und SO 1.2 sind die nächstliegenden Gebäude nur als Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Mit der Verschattungsstudie wurde die Verträglichkeit für die Bestandsbebauung der Gemeindegasse nachgewiesen. Zur Sicherstellung dessen regelt die Festsetzung die Grundlagenannahmen der Studie. Dabei sind die betreffenden Bereiche, welche der schutzwürdigen Nutzung direkt gegenüber liegt, reglementiert worden.

12.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

12.4.4.1 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

12.4.4.2 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 im SO 1 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.

Festgesetzte Baugrenzen und Baufenster definieren die städtebauliche Eigenart welche planungsrechtlich gesichert werden soll. Bestehende Gebäudeteile, die außerhalb der festgesetzten Baufenster liegen, haben Bestandsschutz und dürfen in Ihrer derzeitigen Kubatur erhalten bleiben.

Teil B: Text, Nr. 2.2.1

In Bereichen der gekrümmten Baulinien und Baugrenzen sind 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. 2.2.2

Im WA 1 bis WA 4 ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO]

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.

Für das SO 1 sind ebenfalls geringfügige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen im Rahmen des § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

12.4.5 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.

12.4.6 Gebäudeanzahl

Teil B: Text, Nr. 4

Gemäß Beiplan Nr. 1 sind im SO 1 folgende Anzahl an Gebäuden zu errichten:

Zone 1 - min. 3 Gebäude,

Zone 2 - min. 3 Gebäude,

Zone 3 - min. 2 Gebäude,

Zone 4 - min. 2 Gebäude,

Zone 5 - min. 2 Gebäude,

Zone 6 - min. 3 Gebäude.

Begründung:

Um im SO 1 ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, ist die Anordnung der Baukörper im Rahmen der zeichnerischen Festsetzung in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption auszuführen. Durch Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ergibt sich die Verortung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt zudem, dass die Belichtung der Gebäude selbst und der umliegenden Nachbargebäude gewährleistet bleibt.

13 Verkehrsflächen

13.1 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)

13.2 Wahrung der Verkehrssicherheit

Teil B: Text Nr. 5

Innerhalb der in der Planzeichnung markierten von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten- den 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.

13.3 Parkplatz

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.

13.4 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 gegenseitige 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 SO 2 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.

13.5 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Teil B: Text Nr. 6.

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 gewährleistet.

14 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 liegende und hier auch 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 eine vorhandene Anlage (RRA – 092, abwassertechnische Anlage) der LWW, welche allerdings bereits außerhalb vom Planumgriff des vorliegenden Bebauungsplans liegt.

15 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]*

Teil B – Text Nr. 9.1: Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

In den durch Schrägschraffur an Baugrenzen festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereich IV des SO 1.3, WA 4 und WA2 und Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) der nach außen abschließenden Bauteile (Tabelle mit Lärmpegelbereichen und den Schalldämm-Maßen der Raumarten (nach DIN 4109-1:2016-07, Tab. 7; beschränkt auf vorhandene Lärmpegelbereiche und zulässige Nutzungen):

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Raumarten der Aufenthaltsräume</i>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Büroräume und ähnlichen Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	
	<i>erf. R`w,res des Außenbauteils in dB</i>	
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

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) **und die hinsichtlich der Lärmquellen zu beachtenden Richtlinien und Rechtsvorschriften überprüft: brenner BERNARD ingenieure GmbH (Aktualisierung: 02.09.2020): Schalltechnische Untersuchung.**

Verkehrslärm

Im Ergebnis der flächendeckenden Immissionsberechnung ist zu konstatieren, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm **an einzelnen Stellen des**

Plangebietes überschritten werden. Die höchsten Lärmpegel ergeben sich entlang der Dorfstraße. 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 Schallschutzwand, 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 beeinträchtigen.

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 Schallschutzwand 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 Lärminderungsmaßnahmen in Frage kommen, wurden die Schallpegelbereiche gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ermittelt und die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß (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 (WA 4) und nordwestlich gelegenen (WA 2) Bestandsbebauung entlang der Dorfstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm tags und nachts überschritten **und der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen**. Daher werden für die betreffenden Bauflächen, welche in den Lärmpegelbereich IV fallen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Zimmer mit sensiblen Nutzungen wie Schlafräume und Balkone sollten in die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden. Für die Neubauten sind die Vorgaben beim Bau zu beachten, für die betroffenen Bestandsflächen entlang der Dorfstraße sind bei Neubautätigkeiten die Vorgaben mit dem Ziel der Lärminderung umzusetzen. **Die Bestandsbebauung bleibt von diesen Vorgaben unberührt.**

Darüber hinaus sind auch das SO 1.5 und das WA 1.2 von Überschreitungen durch Verkehrslärm betroffen, die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind. Eine Ausweisung / Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist hier aber nicht angezeigt, da bereits über die gem. Gebäudeenergiegesetz geltenden Anforderungen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

Für Kindertageseinrichtungen ist gem. „Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen“ (Stand 2. Juni 2005) ≤ 50 dB tagsüber an der Grundstücksgrenze einzuhalten. Das Gesundheitsamt vom Landkreis Leipzig ist bei ausreichendem Schutz der Schlafräume mit ≤ 60 dB an der Grundstücksgrenze einverstanden.

Um die Einhaltung von ≤ 60 dB an der Grundstücksgrenze zu gewährleisten, wären aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig, welche aus städtebaulicher Sicht nicht angeordnet werden. Daher wurde auf den passiven Lärmschutz abgezielt. Mit Nr. 9.1 des Teil B Text sind werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen getroffen. Des Weiteren kann im Zuge der Gebäudeplanung die Anordnung der Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite berücksichtigt werden. Die durch die Prognose ermittelte Belastung lässt die Nutzung des übrigen Grundstücks gem. der geltenden Anforderungen zu. Durch die Errichtung des Kita-Gebäudes innerhalb der geplanten Baugrenze wird der rückwärtige Außenbereich aktiv geschützt.

Für die Gemeinbedarfsnutzung wird die Gemeinde im Rahmen der Bauplanung weitere organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz treffen. Eine Darlegung wird redaktionell in die Begründung, Kapitel 15 übernommen.

Im Zuge der Novellierung der StVO 2016 besteht die Möglichkeit die Anordnung von Tempo 30 im Bereich der Kita zu prüfen, was zu einer hörbaren Reduzierung der Lärmpegel beitragen würde (ca. $-2,6$ dB(A)).

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

Da es sich beim Bauvorhaben um einen öffentlichen Parkplatz handelt, erfolgte die Überprüfung der Lärmbelastung im Zuge der Berechnung des Verkehrslärms (Kapitel 4, Abschnitt 2 des Schallschutzgutachtens). Dabei wurde das Veranstaltungsparken auf der öffentlichen Parkfläche nach der 16. BImSchV beurteilt (vgl. S. 9 des Gutachtens), womit der allgemeinen Praxis der Genehmigungs- und Planfeststellungsbehörden sowie der Verwaltungsgerichte entsprochen wird (Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 10.3, Seite 105). Danach wurden keine Überschreitungen ermittelt. Die Parkplatzlärmstudie, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Umwelt, 2007 stellt eine Empfehlung dar. In der Aufgabenstellung der Studie, Kapitel 2, heißt es: *„Auf Grundlage der Schallemissionen, die nach den in der Parkplatzlärmstudie genannten Rechenverfahren ermittelt worden sind, können die von nicht öffentlichen Parkplätzen ausgehenden Schallimmissionen gemäß den Vorgaben der Technischen*

Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom August 1998 (Schallausbreitungsrechnung gemäß DIN IS 9613-2 berechnet werden.“

Sportlärm

Die Prüfung des Sportlärms des benachbarten Fußballfeldes ist laut DIN 18005 konkreter nach 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) 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.

Gewerbelärm Schlosscafé

Hinsichtlich der zulässigen Emissionen durch das Schloss im SO 2 ist die Art der baulichen Nutzung nachrangig, da die umgebenden Immissionsorte zum Ausgangspunkt der Ermittlung der schallschützenden Maßnahmen genommen werden müssen. Die geplanten Nutzungen des Schlosses werden in gleicher Weise als Lärmquellen in die Berechnung eingestellt.

Bei der geplanten Gastronomie des Schlosses wird davon ausgegangen, dass die maßgebenden Lärmbelastungen vom vorgesehenen Freisitz des Schlosses ausgehen. Dieser wurde 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.

Die Bestandbauten werden durch den Café-Betrieb im Außenbereich weit unter den zulässigen Richtwerten der TA Lärm beeinflusst. Die Beiträge liegen tagsüber im Vergleich zu der vorherrschenden Lärmquelle Straßenverkehr um rd. 5 dB(A) niedriger.

Die ermittelten Immissionsbelastungen lassen eine gewerbliche Nutzung der Schlossräume (Veranstaltungsräume, Büro, Beherbungen, usw.) wie auch eine Betriebswohnung zu.

Auch an den Immissionsorten der geplanten Bebauung werden die Richtwerte der TA Lärm bezüglich des Cafés und der zugeordneten Parkplatznutzung deutlich unterschritten.

Freizeitlärm / Bühnenveranstaltungen im Schlossinnenhof

Es gelten die Richtwerte nach der Freizeitlärmrichtlinie. Es sind über die warmen Monate des Jahres verteilt Kulturveranstaltungen (Theater, Konzert, ...) mit bis zu 300 Zuschauern vorgesehen. Dabei kommt zur hinreichenden Beschallung eine Bühnenanlage zum Einsatz, diese weist für die Zuschaueranzahl und eine zu beschallende Fläche von rd. 200 m² zwei Lautsprechereinheiten von je 78 dB(A)⁶ auf. Publikumsgeräusche sind im Vergleich zur Bühnenakustik lauter.

Es wurden folgende Randbedingungen ausgegangen:

- Die Bühne befindet sich im Innenhof, die Lautsprecheranlage strahlt in Richtung Osten ab
- Veranstaltung von 19:00 – 22:00 Uhr
- Publikum bis 300 Zuschauer, bestuhlt, **vor 19:00 Uhr 15 min typisches Publikumsgeräusch für ankommende Zuschauer / Einfinden zur Veranstaltung, ab 19 Uhr rechnerisch je Stunde abwechselnd Bühnenbetrieb und Applaus, längerer Anfangs- und Abschlussapplaus (nach 19 Uhr, vor 22 Uhr), nach 22 Uhr leisere Publikumsgeräusche für sich leerende Veranstaltung**Die Zuschauer parken auf dem öffentlichen Parkplatz an der Dorfstraße
- Durchführung an regulären Wochentagen sowie am Wochenende (Sa., So.).

Bewertung für die Bestandswohnbauung

In der Zeit bis 22:00 Uhr sind derartige Veranstaltungen **hinsichtlich der Immissionsorte im Bereich der bestehenden Bebauung** durchführbar. Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten, siehe Unterlage – Lärmbeurteilung Bühne Schloss. In der Zeit bis 22 Uhr sind derartige Veranstaltungen durchführbar.

Für das Veranstaltungsende, das in den Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr fällt, ist der nächtliche Richtwert von 40 dB(A) – gültig für den Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet – deutlich überschritten. Die Überschreitung resultiert aus **dem lauten Publikumsgeräusch für Klatschen**.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Veranstaltungen im Innenhof des Schlosses möglich sind, diese jedoch bis 22:00 Uhr enden müssen.

Bewertung für zukünftige Schlossnutzungen:

Die ermittelten Immissionsbelastungen am Schloss ergeben am Tage (bis 22:00 Uhr) keine Überschreitungen, siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“ (**brenner BERNHARD ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020**). Der Nachtzeitraum ist unter der Maßgabe eines möglichen Beherbergungsbetriebes und Wohnungen zu werten. Im Fall eines Beherbergungsbetriebes treten nach 22:00 Uhr an den zum Innenhof gerichteten Fassaden unzulässige Immissionswerte auf. Die trifft in gleicher Weise für die Hausmeisterwohnung zu.

In der Praxis lassen sich in beiden Fällen oftmals einvernehmliche Regelungen treffen, so dass es zu keinen Beschwerden/Auflagen kommt.

Bewertung für Planung (Neubauten in der Umgebung des SO2)

Für die geplanten Neubauten gelten vergleichbare Ergebnisse wie für den Bestand, d.h. eine Außenveranstaltung im Innenhof ist für den Tageszeitrum bis 22:00 Uhr möglich, darüber hinaus nicht.

Fazit:

Jedenfalls im Schlossinnenhof geplante Veranstaltungen für bis zu 300 Personen (Konzert, Theater, Kleinkunst, ..) sind an Werk-, Sonn- und Feiertagen gleichermaßen realisierbar, allerdings ist ein Veranstaltungsende bis 22:00 Uhr einzuhalten. Es wird zum Nachbarschutz

empfohlen, dass Besucher die öffentlichen Parkplätze an der Dorfstraße nutzen. Größere und über 22:00 Uhr hinausgehende Veranstaltungen bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Der Sondergebietsstatus für das Schloss wird durch die geplanten Neubauten nicht beeinträchtigt. Entscheidend ist die vorhandene Bebauung, die es im Nachtzeitraum zu schützen gilt.

Darüber hinaus sind auf Antrag bis zu 10 Sonderereignisse/ Veranstaltungen mit einer längeren Dauer, z.B. bis 24:00 Uhr möglich. Hierzu bedarf es einer gesonderten schalltechnischen Prüfung. Die Anzahl 10 bezieht sich auf alle größeren, örtlichen Veranstaltungen, wie z.B. Dorffest, nicht ausschließlich für das Schloss.

Eine alternative Festsetzung von Immissionsrichtwerten ist nicht notwendig, da diese über die Anwendung der maßgebenden Lärmrichtlinien bereits berücksichtigt werden. Zudem wurden keine Überschreitungen für die anliegende Nutzung oberhalb der Richtwerte ermittelt.

Mit Rücksicht auf das in seinen Details noch völlig offene Nutzungskonzept des Schlosses und die bisher nicht genehmigten Nutzung des Anwesens auch als Ort für die regelmäßige Durchführung von kulturellen Veranstaltungen schien es entbehrlich, hierzu detaillierte Festsetzungen aufzunehmen (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Andererseits geht die Gemeinde davon aus und vertraut darauf, dass für den Fall einer entsprechenden Nutzungsabsicht die dann beabsichtigte Umnutzung zum Gegenstand einer entsprechenden Baugenehmigungsantrags gemacht bzw. mit den zuständigen Aufsichtsbehörden fachlich abgestimmt wird. Die Gemeinde hält es insofern für ausreichend, sich über die Machbarkeit eines möglichen – auch mit Blick auf den denkmalfachlichen Anspruch des Schlosses: verträglichen - Nutzungskonzepts in immissionsschutzfachlicher Hinsicht mit gutachterliche Hilfe in Gestalt des Schallgutachtens aktualisiert vom 02.09.2020 Gewissheit verschafft zu haben.

Es kann begründet davon ausgegangen werden, dass Feiern/Veranstaltungen, für die im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung vom 28.06.2010 nur innenliegenden Veranstaltungsräume für maximal 60 Personen im Obergeschoss bzw. eine Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz sowie eine Betriebszeit der Gaststätte und des Freisitzes auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zulässig sind, nicht so laut sein werden, wie die prognostizierten und mit 300 Besuchern berechneten Konzerte. Ein darüberhinausgehender regelmäßiger Veranstaltungsbetrieb, insbesondere für größere Hochzeiten oder sehr große Familienfeiern nach 22 Uhr im Außenbereich, ist nicht zugelassen und bedürfte gesonderter Genehmigungen. Die o.g. Begrenzung der Betriebszeit ist bereits durch die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung begründet.

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

16.1 Befestigung von Stellplätzen

Teil B: Text, Nr. 7.1

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Hinsichtlich der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist in der Erschließungsplanung die Einleitung des Regenwasseranfalls in Regenwasserkanäle oder den Teich südlich des Störmthaler Schloss vorgesehen (vgl. Kapitel 4.5). Die dort anfallenden Mengen sind auf ein geringes, tragbares Maß zu begrenzen. Dieses umfasst insbesondere die vollversiegelten Flächen, welche sich unabdingbar durch die Hauptbaukörper im Rahmen der zulässigen Grundfläche ergeben. Darüber hinaus können durch die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO weitere bauliche Anlagen auf den Baugrundstücken errichtet werden. Für die hier vorliegenden Bauflächen sind hier insbesondere Stellplätze, Zufahrten und Wege anzusprechen. Für diese Anlagen besteht kein begründetes Erfordernis einer stark befestigten Ausführung, mit der dann in der Regel auch ein erhöhter Abfluss in das Kanalsystem einhergeht, weil insbesondere nur geringe Wassermengen auf der Fläche versickern oder verdunsten.

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.

17 Grünordnerische Festsetzungen

17.1 Pflanzqualitäten

Teil B: Text, Nr. 8.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Alleebäume	StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 5xv., mit Drahtballierung
Pflanzklasse A Straßenbäume	StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-)Ballierung
Pflanzklasse C Sträucher und Heister	<u>Heister</u> : Pflanzgröße mind. 125–150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m ² (Pflanzdichte fachgerecht je Art) <u>Sträucher</u> : Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2-6 Sträucher pro m ² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

*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.

17.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

Teil B: Text, Nr. 8.2.1

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 oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]*
- 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 14,0 bis 16,0 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 in den Hinweisen 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 durchgrünerten 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 (Jungwuchs) 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. 8.2.2

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.5 sind entlang der Straßenverkehrsfläche 34 Laubbäume der Art Säulen-/ Pyramideneiche (Quercus robur `Fastigiata Koster`) in der Pflanzklasse Allee-bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig 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.

17.3 Öffentliche Grünflächen

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. 8.3.1

Für die öffentliche Grünflächen öG 1 „Spielplatz“ gilt:

- a) In der Fläche sind 6 heimische, standortgerechte 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 neben den Spielgeräten und Wegen 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 in den Hinweisen 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. 8.3.2

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. 8.3.3

Für die öffentlichen 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 B

öG 4: 4 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B

öG 5: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B

öG 6: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B

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.

17.4 Begrünung des öffentlichen Parkplatzes

Teil B: Text, Nr. 8.4.1

Der nördliche, zum WA 1 ausgerichtete Rand der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ als auch der südliche, zur freien Landschaft ausgerichtete Rand der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind flächig mit einer mind. 2 bis 6 m breiten freiwachsenden Feldhecke einzugrünen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume der Pflanzklasse C. Notwendige Durchgänge für Gehwege sind zulässig. Die von Bepflanzung freibleibenden Flächen sind als Blühstreifen herzustellen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Teil B: Text, Nr. 8.4.2

Mit Ausnahme der Eingrünung gem. 8.4.1 sind im Bereich der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ mindestens 20 % der von Bebauung freibleibenden Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C, Sträucher) und einzelnen Laubbäumen (Pflanzklasse A) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die von Bepflanzung freibleibenden Bereiche sind als Blühstreifen oder als mit Blühstreifen begrünte Retentionsmulden zur Regenwasserentwässerung herzustellen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Der Grünordnungsplan sieht die randliche Eingrünung der Stellplatzflächen vor. Diese besteht im Norden, Osten und Westen aus mit Sträuchern und Bäumen gegliederten Blühstreifen. Im Süden und Norden sollen eine durchgehende, freiwachsende Feldhecken entwickelt werden.

Über diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Einfügens in die angrenzende freie Landschaft sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen. Der Nordrand des Parkplatzes wird außerdem effektiv von der dort angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt.

18 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

18.1 Dachformen

Planzeichnung

In den Baugebieten sind folgende Dachformen und Dachneigung zulässig:

- a) WA 1, WA 3 und WA 4 - Satteldach (SD) : 35° - 45°
- b) WA 2 - Satteldach (SD) : 35° – 60°
- c) SO 1 - Satteldach (SD) : 35° - 45°
- d) SO 2 - Satteldach (SD), Mansarddach (MD): 30° - 45°
- e) Gemeinbedarfsfläche – Satteldach (SD), Flachdach (FD) 35°-45°/ max. 5°

Teil B: Text, Nr. 10.1

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 SO 2 sind sowohl Satteldächer als auch Mansarddächer festgesetzt, was dem denkmalgeschützten Bestand entspricht. Nebenanlagen sollen sich unterordnen und in ihrer Erscheinung in den Hintergrund treten.

Um im SO 1 ein durchgängiges Erscheinungsbild zu erreichen, sind die Dachneigungen im Rahmen der zeichnerischen Festsetzung einheitlich auszuführen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Sollten die Regelungen auf Grundlage des Vertrages nicht tragfähig sein, behält sich die Gemeinde vor, durch Änderung des Bebauungsplanes diese Ziele durch verbindliche Festsetzung umzusetzen.

Für die Gemeinbedarfsfläche soll die Option für eine funktionale und sich gleichfalls einfügende Dachform offen gelassen werden.

18.2 Dachdeckung

Teil B: Text, Nr. 10.2

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 Schlosses festgesetzt. Für den Rest des Plangebietes ist eine solche Regelung nicht erforderlich.

18.3 Einfriedungen

Teil B: Text, Nr. 10.3

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen sind generell ca. 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Teil B: Text, Nr. 10.4

Im Baugebiet SO 1 sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind vor der Baulinie nur in einem Abstand von 2,5 m von dieser zulässig. Im SO 1 sind Einfriedungen nur als Lattenzaun in RAL 9010 Reinweiß zulässig.

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 Geländeneiveau 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.

Im SO 1 wird das Ziel verfolgt, die historische Schlossallee in Ihrer Wirkung wiederherzustellen. Die Alleebäume sind dabei optisch dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Dafür wird die Lage der Einfriedungen festgesetzt.

Neben der Lage der Einfriedungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Schlossallee umgesetzt werden. Neben den Alleebäumen sind die Einfriedungen dabei prägend. Mit der in der Festsetzung getroffenen Regelung bleibt die größtmögliche Neutralität gewährleistet.

18.4 Werbeanlagen

Teil B: Text, Nr. 10.5

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

Teil B: Text, Nr. 10.6

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

18.5 Anzahl Stellplätze

Teil B: Text, Nr. 10.7

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

2 Stellplätze je Wohneinheit

1 Stellplatz je Ferienwohnung

Begründung:

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.

Die erforderlichen Stellplätze für die Schlossnutzung im SO 2 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.

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 dass Gäste in der Regel nur mit einem Fahrzeug anreisen.

19 Städtebauliche Kalkulation

Tab. 4 Flächenbilanz

Flächenart	Fläche in ca. m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	25.703
Allgemeines Wohngebiet WA 2	7.343
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.015
Allgemeines Wohngebiet WA 4	5.324
Sondergebiet SO 1	6.285
Sondergebiet SO 2	3.603
Fläche für Gemeinbedarf	3.009
Verkehrsflächen	14.257
öffentliche Grünflächen	3.995
Wasserflächen	2.999
Geltungsbereich	77.531

20 Hinweise

20.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen Kulturdenkmale (siehe Planeintrag `D`, `Flächendenkmal` oder `Gartendenkmal`). Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Für die Baugebiete SO 1.1 bis 1.5 sowie SO 2 und WA 2 bestehen auf Grund des Bezuges zu dem ortbildprägenden Baudenkmal Schloss Störmthal und besonderen Bedeutung für die Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“ besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an die Berücksichtigung baukultureller Belange. Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die der Baukultur und Denkmalschutz haben die Bauherren dieser Gebiete städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Großpösna zu schließen.

Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 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.

20.2 Einsatz fester Brennstoffe - Immissionsschutz

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 „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

20.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet SO 2 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 Löszeit 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.

20.4 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.

20.5 Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen dem LfULG keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor (Schreiben vom 09.06.2020). Aufgrund des Strahlenschutzgesetz - StrlSchG vom 27. Juni 2017 und der Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG [2] / 55 153 - 158 StrlSchV. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder

Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 — 154 StrISchV).

20.6 Pflanzempfehlungen

Alleebäume

Qualität: Alleebäume, StU* mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 5xv., mit Drahtballierung

*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Tab. 5 Pflanzempfehlung Allee

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

Pflanzklasse A (Straßenbäume öG und Parkplatz)

Qualität: Hochstämme für Verkehrsflächen, StU* mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung

*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Tab. 6 Pflanzliste Pflanzklasse A (Straßenbäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
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
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken):

Qualität: z.B. Hochstamm, Halbstamm, Stammbusch, StU* mindestens 14-16 cm, 3xv., mit (Draht-)Ballierung

*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

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

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

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

Heister: Pflanzgröße 125-150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Die mit „F“ gekennzeichneten Heister sollen vorrangig Verwendung innerhalb der Feldhecke am Parkplatz finden. Zur Anlage der Feldhecke werden keine Hochstämme verwendet.

Sträucher: Pflanzgröße mindestens 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 bis 6 Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Abkürzungen Tabelle 8, Spalte „Verwendung“:

öG zur Verwendung als Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

P zur Verwendung als Sträucher für Parkplatz auf den Freiflächen und/oder in Feldhecke

F zur Verwendung als Heister für Parkplatz in Feldhecke

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung
Acer campestre	Feld-Ahorn	P
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	öG/P
Berberis spec.	Berberitze in Sorten	öG/P
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 Pflanzgröße mind. 30-40 cm
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie	öG/P
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel	öG/P
Potentilla spec.	Fingerkraut in Sorten	öG
Prunus avium	Vogelkirsche	F
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne	öG/P
Rosa canina	Hunds-Rose	öG/P
Rosa gallica	Essigrose	öG/P
Rosa spec.	bodendeckende Rosen <u>ungefüllt</u>	öG/P Pflanzgröße

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung
		mind. 30-40 cm
Rosa villosa	Apfelrose	öG/P
Salix caprea	Sal-Weide	P
Salix purpurea	Purpur-Weide	P
Syringa spec.	Flieder in Sorten	P
Tilia cordata	Winter-Linde	F
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	F

20.7 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Plangebiet 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.

20.8 Kampfmittelbelastungen

Nach den der Gemeinde Großpösna vorliegenden Unterlagen ist für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung bekannt. 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.

20.9 Altlasten

Im Plangebiet wurden stellenweise Bodenkontaminationen festgestellt, die auch einer Entsorgung bedürfen. Details sind den Baugrunduntersuchungen (FCB GmbH) zum Baugebiet „Ortsmitte Störmthal“ zu entnehmen, die bei der Gemeinde Großpösna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna während der Sprechzeiten eingesehen werden können.

Während der weiteren 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.

Im Sächsischen Altlastenkataster ist unter der Altlastenkennziffer 79200793 der Altlastenstandort „LPG Tierproduktion Störmthal“ registriert und in Teil A Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Auf Grund der zu erwartenden großen Mengen an anfallenden (z. T. gefährlichen) Abfällen (Abriss von Gebäuden, Keller- und Fundamentreste im Untergrund) ist vor Durchführung der Planung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, vorzulegen.

20.10 Artenschutz

Vor Durchführung der Planung sind besondere Maßnahmen zu treffen und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gem. § 11 BauGB zu vereinbaren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Lebensräume dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien sowie auf die Zauneidechsen und gelten wie folgt:

- **Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung:** Gehölzfällung und Beräumungs- und Abrissarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig,
- **Ökologische Baubegleitung durch fachkundige Person:** vor Beginn der Abrissarbeiten Kontrolle der Gebäude auf Fledermausbesatz, – Besatzkontrolle des Baubereiches vor und während der Bauzeit auf Vorkommen von Amphibien und Zauneidechsen vor Freigabe der Baubereiche,
- **Bauzeitenregelung durch fachkundige Person:** Umsetzen bzw. Entsorgen von potenziellen Winterquartieren von Amphibien und Zauneidechsen im Rahmen der Baufeldfreimachung Anfang April bis Mitte Mai eines jeden Jahres,
- **Bautabuzonen:** Absperrung der bauzeitlichen Bautabuzonen Schlossteich einschl. Gehölzstrukturen durch einen Zaun mit Reptilien-/Amphibienschutzzaun,

- Amphibienleitsystem: bei Bau- und Abrissarbeiten im Zeitraum Februar bis März und September bis Mitte November ist ein Amphibienleitsystem zu errichten,
- Anbringung von 18 Fledermauskästen am Gebäude der „Alten Brennerei“ während oder direkt nach den Abrissarbeiten an Gebäuden,
- Schwalbenhaus – Aufstellen eines Schwalbenhauses / Brutstättenhauses im Bereich der im Plan gekennzeichneten Auswahlbereiche nach Abriss der Bestandsgebäude vor Beginn der nächsten Brutperiode.

20.11 Baugrund

Für die Bauleitplanung wurden Baugrunduntersuchungen vorgelegt (FCB GmbH, 22.08.2017 mit Ergänzungen vom 27.09.2019 und 05.02.2020).

Mit Schreiben vom 09.06.2020 hat das LfULG darauf hingewiesen, dass insbesondere die Bodenkennwerte z. T. auf Tabellen- sowie auf Schätz- bzw. Erfahrungswerten des Gutachters basieren. Die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Im Falle der Durchführung erdstatischer Berechnungen empfehlen wir sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden die generelle Bebaubarkeit des Plangebietes festgestellt sowie grundlegende baugrundtechnische Empfehlungen / Schlussfolgerungen gegeben. Orts- und vorhabenskonkrete Aussagen für einzelne Gebäude-neubauten lassen sich aufgrund des vergleichsweise weitständigen Bohrrasters nur bedingt ableiten. Es wird deshalb eine orts- und vorhabenskonkrete Ergänzung / Fortschreibung der Baugrunduntersuchungen für jedes Baufeld vor Bauausführung empfohlen.

20.12 Waldabstand

Im Bereich des WA 1.8 unterschreiten die Gebäude den Waldabstand gem. § 25 Abs. 3 Sächs-WaldG. Für die dort geplanten Neubauten ist ein Antrag auf Abstandsunterschreitung bei der unteren Forstbehörde zu stellen. Die Abstandsunterschreitung kann zugelassen werden, sofern für den nächst gelegenen Wald die vorgezogene Maßnahme zur Waldrandgestaltung erfolgt ist.

20.13 Flurneuordnung

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes der Teilnehmergeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141 für die Flurneuordnung (vgl. auch Kapitel 7.3).

In den Teil A: Planzeichnung werden die zum Zeitpunkt der Satzungsfassung bekannten Grundstücksgrenzen der Flurneuordnung nachrichtlich übernommen.

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2035 (Quelle: 3).....	17
Tab. 2	Übersicht Bürgerhinweise zur Planung.....	64
Tab. 3	Übersicht Stellungnahmen mit ergänzenden Hinweisen zum Planungsrecht	67
Tab. 4	Flächenbilanz.....	113
Tab. 5	Pflanzempfehlung Allee.....	116
Tab. 6	Pflanzliste Pflanzklasse A (Straßenbäume).....	116
Tab. 7	Pflanzliste Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken).....	117
Tab. 8	Pflanzliste Pflanzklasse C (Sträucher öffentl. Grünflächen/Parkplatz)	118

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Luftbild Störmthal, schwarz gestrichelt = Geltungsbereich.....	10
Abb. 2	Auszug Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025.....	20
Abb. 3	Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quell- und Zielverkehr (Quelle: Abb. 2 aus Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure (15.10.2019).....	25
Abb. 4	Auszug Denkmalkartierung (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, 1995)	45
Abb. 4	Auszug FNP für den Ortsteil Störmthal (ohne Maßstab).....	57
Abb. 5	Flurbereinigungsgebiet Störmthal (violett hinterlegte Flurstücke)	63

Anhang

- 1) Städtebauliches Konzept
- 2) Übersichtskarte
- 3) Abwägungsprotokoll