



Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans

im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ in der Gemeinde Großpösna

Begründung

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Kartengrundlage: © RAPIS Sachsen [August / 2023], © GeoSN, dl-de/by-2-0, [ALKIS / 2023]

Projektnummer: 202310665
19. Februar 2024

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Niederlassung Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
Telefax +49 341 96 27 59 11
bce-leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Anlass und Erfordernis, Planungsziele	3
1.3	Überblick zur historischen Nutzung der „Ortsmitte Störmthal“	4
1.4	Bestandssituation und Nachbarschaft	5
1.5	Verfahren	6
1.5.1	Verfahrensschritte	6
1.5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	6
1.5.3	Ergebnisse der formellen Beteiligung	7
2	Grundlagen der Planung, Rahmenbedingungen	8
2.1	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	8
2.1.1	Landesentwicklungsplan	8
2.1.2	Regionalplan Leipzig-Westsachsen	9
2.1.3	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna	10
2.1.4	Ortsentwicklungskonzept	11
2.1.5	Städtebaulicher Rahmenplan	12
2.1.6	Flurbereinigung	13
2.1.7	Beschreibung der Darstellung der Teilfläche im Flächennutzungsplan, 1. Änderung	13
2.1.8	Alternativenprüfung	13
2.2	Natur- und Landschaftsraum: Bestandssituation	14
3	Inhalt der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans	16
3.1	Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	16
3.2	Bauflächen	16
3.2.1	Wohnbauflächen	16
3.2.2	Sonderbauflächen	16
3.3	Flächen für den Gemeinbedarf	17
3.4	Grünflächen	17
3.5	Wasserflächen	17
3.6	Flächenbilanz	17
4	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	18
4.1	Denkmalschutz	18
4.2	Denkmalschutzrechtliche Belange	19
5	Umweltbericht	20
5.1	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	20
5.2	Umweltbelange der Teilflächenänderung	21
6	Hinweise für weiterführende Planungen	24
7	Gesetze und rechtliche Grundlage	26

1 Einleitung

1.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in Störmthal, einem am östlichen Ufer des Störmthaler Sees gelegenen Ortsteil der Gemeinde Großpösna. Im Umgriff liegt der südliche Ortskern Störmthals.

1.2 Anlass und Erfordernis, Planungsziele

Für die Gemeinde Großpösna liegt seit 2005 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2017 genehmigt. Unter den damaligen Teilflächenänderungen war das Areal „Ortsmitte Störmthal“ nicht mit enthalten. Dies liegt darin begründet, dass der FNP bereits in den Jahren 2013 bis 2015 inhaltlich ausgearbeitet wurde, der Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ jedoch erst seit 2015 beplant wurde und dessen konkrete städtebauliche Ausformulierung dann erst in den darauffolgenden Jahren erfolgte.

Die Gemeinde Großpösna beabsichtigt nunmehr eine Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ – im Vorgriff auf die komplexe Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese Gesamtfortschreibung wurde zwar vom Gemeinderat am 21.03.2022 mittels Aufstellungsbeschluss formal begonnen, befindet sich aber aktuell erst in den Anfängen. Da eine komplexe FNP-Änderung erwartungsgemäß mehrere Jahre dauert und der hier angefragte Teilbereich aus planungsrechtlicher Sicht sehr prioritär ist, ist hierfür eine sehr zeitnahe Teilfortschreibung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der „Ortsmitte Störmthal“ als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO dargestellt. Die Darstellung als Dorfgebiet (MD) entsprach zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes 2005 der damaligen Ortstypik.

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ beschlossen. Nach mehrjährigem Verfahren wurde der diesbezügliche Satzungsbeschluss für die ca. 7,8 ha große Fläche am 19.07.2021 gefasst. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ werden – vom FNP abweichend – andere Planungsziele verfolgt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO,
- Sondergebiet Erholung (SO) Zweckbestimmung „Ferienhaus“ gem. § 10 Abs. 4 BauNVO sowie
- sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Multifunktionaler Besuchermagnet“ gem. § 11 BauNVO sowie Gemeinbedarfsfläche.

Die Typik eines Dorfgebietes mit landwirtschaftlicher Nutzung wird am Standort seit ihrer Nutzungsaufgabe durch das bisherige Agrarunternehmen im Jahre 2010 nicht weiterverfolgt (siehe Kap. 1.3).

Da die vorgesehene Nutzung i. W. nicht der bisherigen Darstellung eines Dorfgebietes im Flächennutzungsplan entspricht, erfolgt die Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der neuen „Ortsmitte Störmthal“, um diesen mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ in Einklang zu bringen. Dazu erfolgt ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB, denn der Gemeinderat hat für den Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ am 26. Juni 2023 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens beschlossen.

Mit der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ beabsichtigt die Gemeinde Großpösna die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung darzustellen, um den Konversionsstandort nach jahrelangem Leerstand zu reaktivieren und gleichzeitig das Schloss Störmthal in Wert zu setzen. Hierfür sollen die ehemaligen LPG-Flächen zu einem Wohn- sowie zu einem Ferienhausstandort entwickelt werden.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Großpösna am Standort 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. Die Maßnahmen sollen u. a. aus folgenden Punkten bestehen:

- Neuerschließung brachgefallener Flächen für einen Wohn- und einen Ferienhausstandort,
- Erhalt des denkmalgeschützten Schlosses und des ehemaligen Verwalterhauses sowie der alten Brennerei und Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten dieser Gebäude,
- Sicherung vorhandener Bestandstrukturen an der Dorfstraße,
- Integration einer Kindertagesstätte,
- Integration eines öffentlichen Parkplatzes,
- freiräumliche Aufwertung.

1.3 Überblick zur historischen Nutzung der „Ortsmitte Störmthal“

Die Gegend Störmthal ist kulturhistorisch vielfältig geprägt. Im Folgenden werden für die Teilflächenänderung historisch relevante Eckpunkte skizziert.

1693 wurde das barocke dreiflügelige Schloss in Störmthal unter den Herren von Fullen erbaut. Statz Friedrich von Fullen ließ das Schloss mit einem weitläufigen Park umgeben. Von 1951 bis 1991 war im Schloss ein Kinderheim untergebracht. 1952 entstand 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 zur Folge.

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. Auf dem Gelände gab es u.a. eine großflächige Tierproduktion (Schweinezucht), welche den Ortsteil optisch wie olfaktorisch stark (negativ) prägte. 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.

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 (über den Rödgener Weg zum sogenannten „Störmthaler Ufer“). Daraus und aus dem Umstand, dass im benachbarten Leipzig ein Mangel an Flächen für Wohnnutzung, insbesondere im Segment von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern besteht, folgen schon jetzt verschiedene, teilweise gegenläufige Nutzungsinteressen im Plangebiet.

Das Areal des LPG-Hofes wird einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Konkret wird 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 vor Ort.

1.4 Bestandssituation und Nachbarschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser entlang der Dorfstraße. Im zentralen Plangebiet stehen zwei genutzte Wohngrundstücke und verschiedene leerstehende, z. T. unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Neben dem in Sanierung befindlichem Schloss Störmthal sind dies unter anderem die einstige Brennerei und das damalige Verwalterhaus, beide stehen aktuell leer.

Das zentrale und südliche Plangebiet wurde bis vor kurzem zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Der bauliche Bestand wurde geprägt durch die Stallanlagen, Lagerhallen und Abstellflächen für Großtechnik, welche in den vergangenen Monaten jedoch abgebrochen wurden. Wie unter 1.3 erläutert stammen diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen aus Zeiten der DDR, wo hier eine LPG ansässig war. Nach der politischen Wende 1990 wurde der Betrieb von der Agrargenossenschaft Wachau-Störmthal fortgeführt. Im Jahre 2010 wurde der landwirtschaftliche Betrieb am Standort jedoch eingestellt. Seither handelt es sich um eine großflächige Brache, welche zu großen Teilen versiegelt war.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Dorfstraße. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen verläuft die Grenze entlang eines bereits außerhalb vom Plangebiet gelegenen Grabens, weiter zwischen den beiden Teichen südlich des Schlosses Störmthal hindurch, dann weiter in Verlängerung der Straße „Rosengang“, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegt. Mit seiner Lage am südlichen Rand des Ortskerns von Störmthal grenzt der Geltungsbereich in weiten Teilen an den Außenbereich.

1.5 Verfahren

1.5.1 Verfahrensschritte

Der Einleitungsbeschluss einer Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna wurde durch den Gemeinderat am 26.06.2023 gefasst (Beschluss-Nr. GR-2023-19). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Rundschau Nr. 07/2023, am 07.07.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 26.06.2023 den Vorentwurf einer Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Beschluss-Nr. GR-2023-20). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Rundschau Nr. 07/2023, am 07.07.2023 öffentlich bekannt gemacht.

1.5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 07.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Rundschau Nr. 07/2023, öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2023 einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht wurde vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.08.2023 aufgefordert.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung intensiv geprüft, ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, im Entwurf einer Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ berücksichtigt. Folgende relevante Inhalte werden kurz zusammengefasst dargestellt:

Landratsamt Landkreis Leipzig

- Hinweise seitens der Abteilung für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zur Aufnahme der aktuellen Fassung des BauGB und der BauNVO als Rechtsgrundlage,
- Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde zur Aktualisierung der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale sowie Aufnahme von Hinweisen zur Notwendigkeit denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen und zur archäologischen Relevanz des Plangebiets,
- Forderung der Abteilung für Immissionsschutz zur Anpassung der Begründung an die Erkenntnisse des Bebauungsplans für das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung auf Grundlage der Lärmprognose,
- Forderung der Abteilung ÖPNV zur Aufnahme von Aussagen in die Begründung zur verkehrlichen Erschließung der Teilfläche.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- Aufnahme von Hinweisen zum Radonschutz, Geologie, Geologie / Baugrund sowie zur Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen.

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Betrieb Mitteldeutschland

- Aufnahme von Hinweisen zum Grundwasserwiederanstieg und zum Vorhandensein lokaler Schmelzwassersande.

Einwendungen der Öffentlichkeit

- Forderung zur Durchführung einer Alternativenprüfung (siehe Kap. 2.1.7).

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 16.10.2023 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. GR-2023-45). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Rundschau Nr. 11/2023, am 03.11.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 16.10.2023 den Entwurf einer Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Beschluss-Nr. GR-2023-46). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, Rundschau Nr. 11/2023, am 03.11.2023 öffentlich bekannt gemacht.

1.5.3 Ergebnisse der formellen Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde am 03.11.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf einer Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna in der Fassung vom 16.10.2023 einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2023 aufgefordert.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach dem Abschluss der formellen Beteiligung intensiv geprüft, ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, in der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ berücksichtigt. Folgende relevante Inhalte werden kurz zusammengefasst dargestellt:

Landratsamt Landkreis Leipzig

- Aufnahme von Hinweisen seitens der Abteilung für Ländliche Neuordnung: das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Störmthal und grenzt an das Flurbereinigungsgebiet Rötha-Ost.

2 Grundlagen der Planung, Rahmenbedingungen

2.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) werden bei der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Eine vollständige Auflistung aller berücksichtigten Ziele und Grundsätze befindet sich in der Begründung des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Teilflächenänderung relevant (Auszug).

Nach dem LEP 2013 wird die Gemeinde Großpösna

- als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gem. Festlegungskarte 1) festgelegt,
- als Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig (gem. Erläuterungskarte 2) eingestuft,
- als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft Braunkohle“ (gem. Festlegungskarte 3) festgelegt,
- sowie zur Landschaftseinheit „Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes“ (gemäß Erläuterungskarte 6) zugeordnet.

Raumstrukturelle Entwicklung

G 1.2.3 *„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 (...).“*

G 1.2.4 *„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.“*

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Z 2.1.3.2 *„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.“*

G 2.2.1.1 *„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.“

Z 2.2.1.6 *„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.“ Die Siedlungsentwicklung erfolgt gem. der zu erwartenden Eigenentwicklung (Kap. 4.2). Darüber hinaus wird der Zentrale Verbund mit der Stadt Naunhof erfolgen.*

Z 2.2.1.7 *„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.“*

G 2.3.3.1 *„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.“*

Z 2.3.3.2 *„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.“*

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

2.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 wurde bei der Flächendarstellung der vorliegenden Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt und berücksichtigt. Eine vollständige Auflistung aller berücksichtigten Ziele und Grundsätze befindet sich in der Begründung des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Teilflächenänderung relevant (Auszug).

Nach dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 wird die Gemeinde Großpösna folgendermaßen eingestuft:

- Zentralörtlicher Verbund als Grundzentrum mit der Stadt Naunhof (gem. Festlegungskarte Raumstruktur
- Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gem. Festlegungskarte 1),
- Festlegung als „Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus“ (gem. Festlegungskarte 1).

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

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

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

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

2.1.3 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).

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

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.

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 der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ 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 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).

Das Gemeindeentwicklungskonzept gibt für den Ortsteil Störmthal folgende Entwicklungsempfehlungen:

Verkehr

- (...) V 14 Ordnung des ruhenden Verkehrs/Erstellung einer Parkraumkonzeption mit Variantendiskussion
- V 15 Straßenraumgestaltung der Dorfstraße nach dem Bau der Ortsumgehung inklusive Ausbaus 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 Darstellungen der Teilflächenänderung im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ wird den Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes Großpösna 2025 entsprochen.

2.1.4 Ortsentwicklungskonzept

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 geprägten Dorfe 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 Ortsteils 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 bedürftig sind.

2.1.5 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 Vorschläge waren ca. 2013 noch vor Beginn der konkreten städtebaulichen Ausformulierung des Bebauungsplans: 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 Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ 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.

2.1.6 Flurbereinigung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Störmthal (Verfahrensnummer 290141) und grenzt an das Flurbereinigungsgebiet Rötha-Ost (Verfahrensnummer 290431) an.

2.1.7 Beschreibung der Darstellung der Teilfläche im Flächennutzungsplan, 1. Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der „Ortsmitte Störmthal“ als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO dargestellt. Die Darstellung als Dorfgebiet (MD) entsprach zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes 2005 der damaligen Ortstypik. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Plangebiet darüber hinaus im Osten ein Parkplatz, im Südosten Flächen für Landwirtschaft sowie im Westen eine Grünfläche und eine Wasserfläche dargestellt. Im Umfeld der Teilflächenänderung schließen sich folgenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans an den Geltungsbereich an:

- nach Norden: Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße), Dorfgebiet, Elektrizität, Öffentliche Verwaltung, Gesundheitlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung,
- nach Osten und Süden: Flächen für Landwirtschaft,
- nach Westen: Fläche für Wald, Grünfläche, Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung, Abwasser,
- nach Nord-Westen: Dorfgebiet, Sozialen Zwecken dienendes Gebäude.

2.1.8 Alternativenprüfung

Um die Ziele der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans zu erreichen gibt es keine räumliche Alternative, da die Planungsziele des Bebauungsplans und somit die Ziele der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans (siehe Begründung Kap. 1.2) nur im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ und nicht an alternativen Flächen im Gemeindegebiet von Großpösna umsetzbar sind. Auch die Ausweisung von Wohnbauflächen dient nicht allein der Schaffung von Wohnraum, wie es bei klassischen Projekten zur Entwicklung von Einfamilienhausstandorten an Ortsrändern der Fall ist. Vielmehr geht es auch darum, mit Hilfe der Ausweisung von Wohnbauflächen gerade den ehemaligen LPG-Standort einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung dem Ortsteil Störmthal wieder eine städtebaulich geordnete Mitte zu geben und den Ort insgesamt auch einer städtebaulich sinnvollen Struktur zuzuführen. Dass sich diese Ziele nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet verwirklichen lassen, liegt ganz klar auf der Hand. Hinzu kommen die folgenden Aspekte:

- die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der LPG musste aufgegeben werden,
- durch die Revitalisierung einer Brachfläche entspricht der Standort einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) nach § 1a Abs. 2 BauGB und

- der Erhalt der Sachgesamtheit des Ritterguts Störmthals ist nur auf der bestehenden Fläche möglich.

Die Beplanung der „Ortsmitte Störmthal“ durch die vorbereitende Bauleitplanung entspricht des Weiteren dem Ortsentwicklungskonzept Störmthal 2008 und dessen Fortschreibung 2019, in den bereits entsprechende Planungsziele formuliert wurden und explizit die Fläche der „Ortsmitte Störmthal“ adressiert wurde. Der städtebauliche Rahmenplan konkretisierte abermals die genannten planerischen Zielsetzungen sowie den Standort.

Für die in Bezug auf die Teilflächenänderung zu überprüfenden alternativen Flächenausweisungen ist festzuhalten, dass die dargestellten Flächenausweisungen den vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die Gemeinde Großpösna sieht außerdem die vorgesehenen Flächenausweisungen der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans aus den folgenden Gründen als gerecht an.

Mit der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „Freizeit, Veranstaltungen und Erholung“ werden die Interessen des Eigentümers des Schlosses am besten berücksichtigt und die Freizeitinfrastruktur wird an die umgebende Nutzung angepasst. Die vom Eigentümer des Schlosses ausgeübten Nutzungen bzw. artikulierten Nutzungsabsichten sind neben dem gastronomischen Gewerbe auch stark durch den Veranstaltungsbetrieb geprägt. Dem entspricht die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, deren mögliche Nutzungen den gesamten Bereich gewerblicher Betätigung erfassen, ersichtlich nicht. Für die Ausweisung einer gemischten Baufläche ist der Teilbereich zu klein. Die Gemeinde erachtet daher die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit dem beschriebenen Inhalt als geeignetste Flächenausweisung zur Erreichung ihrer Planungsziele.

Mit den dargestellten Wohnbauflächen sind außerdem keine Konflikte auf Ebene des Flächennutzungsplans verbunden, da diese den baulichen Nutzungen der Umgebung entsprechen und auch der Nachfrage der Flächen entsprechen. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche ließen sich die Planungsziele nicht in gleicher Weise erreichen. Zwar würde dies für das Bebauungsplanverfahren eine erhebliche Flexibilität eröffnen hinsichtlich der dann möglichen Gebietsauswahl. Gleichwohl sieht die Gemeinde bei der künftigen Nutzung im Plangebiet einen Schwerpunkt auf der Wohnnutzung und der damit hinsichtlich ihres geringen Störgrades vergleichbaren Nutzung durch Ferienwohnungen. Die Ausweisung als Wohnbaufläche ist anderen Ausweisungen daher vorzuziehen.

2.2 Natur- und Landschaftsraum: Bestandssituation

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 Plangebiets schließt der planungsrechtliche Außenbereich an. Hier befinden sich Feldfluren, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgehend von der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs der Teilflächenänderung, befindet sich in einer Entfernung von knapp unter 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.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an einen Bereich des Privat- und Körperschaftswaldes an. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird eine vorhabenbezogene forstwirtschaftliche Maßnahme „Neugestaltung des Waldsaums“ umgesetzt, welche darauf abzielt, einen geschlossenen Waldrand zu etablieren, um das Aufkommen von Bäumen I. Ordnung in einem Abstand von 30 m zur geplanten Bebauung dauerhaft zu verhindern. Die Planungen zur Waldrandgestaltung sind mit der zuständigen Unteren Forstbehörde abgestimmt.

In weiterer 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 verläuft hinter der westlichen bis südwestlichen Plangebietsgrenze der Störmthaler Bach, der in den südlich gelegenen Schlumberbach mündet, welcher wiederum über die sogenannten „Schlumberbachkaskaden“ westwärts in den Störmthaler See entwässert.

3 Inhalt der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans

3.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet 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. 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.

3.2 Bauflächen

Die Darstellungen in der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans erfolgen nach den Zielen des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“. Mit der Teiländerung werden die folgenden Planungsziele verfolgt bzw. Darstellungen getroffen:

3.2.1 Wohnbauflächen

- im Norden entsprechend des Bestandes an Wohnbebauung und zur Sicherung der überlieferten städtebaulichen Struktur als auch deren Nutzungscharakter im Ortskern von Störmthal,
- im zentralen und südlichen Bereich des zu revitalisierenden, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Betriebshofes, als Wohnenerweiterungsfläche, um den Wohnbedarf in der Gemeinde Großpösna gerecht zu werden.
- Die Wohnbaufläche schließt außerdem einen Parkplatz im Osten des Gebiets ein, der als Sammelparkplatz dem Bedarf an Stellplätzen der Erholungsnutzung am Störmthaler See in Rechnung trägt.

3.2.2 Sonderbauflächen

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freizeit, Veranstaltungen und Erholung“, um den vorgesehenen Nutzungscharakter des Schlosses und der Freizeitinfrastruktur, zu denen auch Übernachtungsmöglichkeiten gehören, gerecht zu werden.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf, einschließlich einer Kita, um den Mehrbedarf an Kita-Plätzen gerecht zu werden, der einerseits aus den Wohnbaupotenzialen der dargestellten Wohnbauflächen entspricht. Hinzu kommen Mehrbedarfe in der Gemeinde Großpösna durch die neu entstandenen sowie aktuell entstehenden Baugebiete.

3.4 Grünflächen

- Eine Grünfläche als der Uferrand der Wasserfläche (Teich).

3.5 Wasserflächen

- Eine Wasserfläche (Teich), welche ein gestalterisches Element des Parks darstellt.

3.6 Flächenbilanz

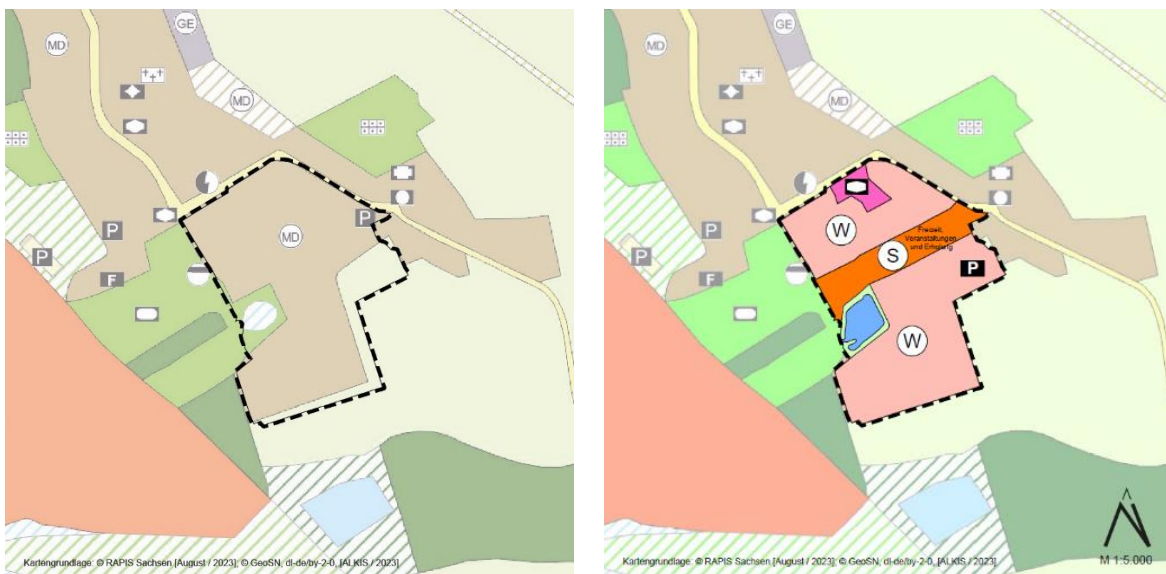


Tabelle 2: Flächenbilanzierung der Teilflächenänderung. Hinweis: die Zahlen sind gerundet angegeben.

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	5,8	74,3
Sonderbauflächen	1,2	15,7
Flächen für den Gemeinbedarf	0,3	3,8
Grünflächen	0,2	2,3
Wasserflächen	0,3	3,9
Flächen insgesamt	7,8	

4 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind befinden sich folgende Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG:

- Sachgesamtheit Rittergut Störmthal (nach 1693), mit folgenden Einzeldenkmalen: Schloss (Rosengang 3), Verwalterhaus und ehemalige Brennerei (LPG-Hof 4) eines Rittergutes sowie Gutspark (um 1700 - Gartendenkmal) und mit folgendem Sachgesamtheitsteil: drei ehemalige Wirtschaftsgebäude (LPG-Hof 1, 2 und 4), ehemaliges Gärtnerhaus, Mauerrest eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (südl. LPG-Hof 1) sowie Rest der Einfriedungsmauer des ehemaligen Wirtschaftsgarten (westlich Rödgener Straße 3); baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, im Kern barocke Anlage,
- Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Rittergut Störmthal: Verwalterhaus (Nr. 4) und ehemalige Brennerei (Nr. 4 gegenüber) eines Rittergutes; Putzbau mit alten Fenstern und Türen, ehemaliges Verwalterhaus des Schlosses Störmthal, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung,
- Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Rittergut Störmthal: Schloss mit zwei angebauten Seitenflügeln (Datierung: 1693); baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, barocke Anlage von erheblicher künstlerischer Bedeutung.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großpösna werden die Standorte der Kulturdenkmale in den Anlagen als Beiplan dargestellt. Eine konkrete Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt für die Teilflächenänderung nicht.

Gutspark (Gartendenkmal)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans 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 – als Gartendenkmal geschützten (vgl. § 2 Abs. 1, 3 Buchst. c) SächsDSchG) und entsprechend verzeichneten – historischen Landschaftsparks. Für die Planung wurde den weit Richtung Westen - bis zum heutigen Rundweg und das dort Richtung Störmthaler See abfallende Gelände - reichen Bereich des historischen Schlossparks nicht in den Geltungsbereich des Plans mit aufgenommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“ wurde der Bereich gekennzeichnet und der gewünschte Schutz vorhandener Pflanzen im Rahmen der Grünordnung 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 etwaige Rekonstruktion den Landschaftspark kann allenfalls langfristig, auch im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Rosengangs und Verlagerung des angrenzenden Sportplatzes, vorgenommen werden.

Die skizzierten Anforderungen sind somit Gegenstand eines losgelösten Verfahrens - somit erfolgt auch keine Ausweisung des südwestlich angrenzenden Bereichs als Grünfläche. Der Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird zum Anlass genommen, bei einer Gesamtfortschreibung des FNP die Gesamtheit von Schlossanlage und Gutspark einheitlich zu betrachten und mögliche Umstrukturierungen in Erwägung zu ziehen.

4.2 Denkmalschutzrechtliche Belange

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Verfahrensgebiet liegt in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde, sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen. Es ist jederzeit eine Fortschreibung möglich.

Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

5 Umweltbericht

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“ umfassend geprüft. Da die Planungsziele der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ übereinstimmen, erfolgt keine eigenständige Umweltprüfung; Kap. 5 fasst daher die Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans zusammen.

5.1 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet ist in keinem Vogelschutzgebiet gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen SPA („Laubwaldgebiete östlich Leipzig“) beträgt knapp unter 100 m.

Flora-Fauna-Habitat

Das Plangebiet ist in keinem FFH (Fauna-Flora-Habitat) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen FFH („Oberholz und Störmthaler Wiesen (224)“) beträgt mind. 1,2 km.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist in keinem Naturschutzgebiet (NSG) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen NSG („Rückhaltebecken Stöhna“) beträgt rund 5 km.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG) gelegen. Der Abstand zum nächst gelegenen LSG („Partheaue“) beträgt rund 6 km.

Flächennaturdenkmale

Natur-/Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 19 SächsNatSchG (zu § 29 BNatSchG) sind zahlreiche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als einem Meter gemessen in einem Meter Höhe zu nennen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ wurde die Bäume dadurch berücksichtigt, dass die Baugrenzen eng um die vorhandenen Gebäude gelegt, Verkehrsflächen soweit wie möglich reduziert, Baugrenzen für Neubauten den Baumbestand weitgehend beachtet, Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen festgesetzt wurden.


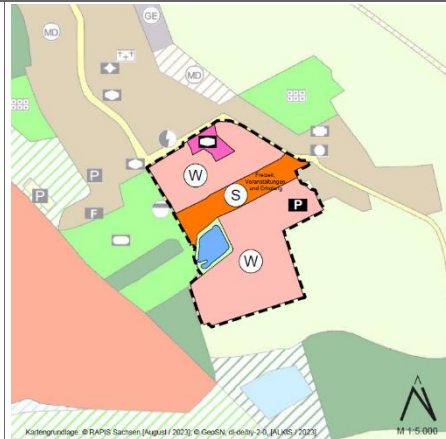
Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG. In einer Entfernung von rund 150 m liegt der gesetzlich geschützte Biotop „Schlumperbach mit Erlen-Eschen-Bachwald an der Schäferei Störmthal“ mit sehr gut strukturierter, plenterwaldartiger Ausprägung.

5.2 Umweltbelange der Teilflächenänderung

Die folgende Tabellarische Übersicht enthält eine stichpunktartige Zusammenfassung über die Auswirkungen der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Auswirkungen der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes gegenüber dem Bestand.

	Ausschnitt FNP 2017	Ausschnitt FNP, Teilflächenänderung
		
Schutzgut	Bestand	Auswirkungen der Planung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> durch leerstehende bzw. brachliegende Gebäude: Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt von Gehölzbewohnenden Arten (Brutvögel), Arten der Siedlungen und Amphibien Errichtung eines Artenschutzhauses auf Grund von Beeinträchtigung von Brutstätten von Mehl- und Rauchschnalben sowie Fledermäusen Umsiedlung von Zauneidechsen in Ersatzlebensraum
Boden, Fläche	<ul style="list-style-type: none"> 7,8 ha Teilweise Versiegelung durch Brache 	<ul style="list-style-type: none"> Durch festgesetzten Versiegelungsgrad werden 40 % der Fläche versiegelt; entspricht dem aktuellen Bestand Planungszustand stellt insgesamt eine optimalere Ausprägung der Bodenverhältnisse dar

		<ul style="list-style-type: none"> räumliche ggf. zeitliche Verschiebung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, jedoch keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung des Belangs „Bodenwasser und Grundwasser“
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Regenwasserkanal bei Zufahrt LPG-Hof; neue Regenwasserkanäle in der Dorfstraße 	<ul style="list-style-type: none"> Graben und beide Oberflächengewässer bleiben unverändert Entwässerung des WA und des SO über Regenwasserkanal; Aufnahme über Schlossteich einschl. Vorreinigung des Wassers unveränderte bzw. positive Auswirkung des Belanges „Oberflächenwasser“
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> der aktuelle Baumbestand wirkt sich, mit Ausnahme des Gehölzstreifens entlang des südlichen Änderungsbereichs nicht erheblich auf das Lokalklima auf Frischluftzufuhr aus dem Umland durch Randlage 	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen auf das Schutzgut durch FNP-Änderung zu Wohngebiet und Sondergebiet zu erwarten Gehölzstreifen wird erhalten
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Erholungspotenzial wird durch gegenwärtige beschränkte Erreichbarkeit als beeinträchtigt eingestuft 	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung des Erholungspotenzials durch geplante Nutzung für Ferienhäuser und Eigenheimen mit Gartengrundstücken Keine Auswirkungen durch geplantes Schlosscafés und durch Sportplatz Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind nicht auszuschließen Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes für die Lärmsituation, hier die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, können im Neubaugebiet und dem größten Teil des Bestandsgebiets eingehalten werden. Für die der Dorfstraße einschließlich des Knotenpunktes an nächstgelegenen Fassaden werden allerdings die Orientierungswerte überschritten. Für diesen Bereich werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• das Landschaftsbild wird als stark beeinträchtigt eingestuft, insb. durch Tendenzen der Verbrachung und Verwahrlosung• geringer Baumbestand	<ul style="list-style-type: none">• positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Beseitigung von Verbrauchs- und Verwahrlosungserscheinungen• Neupflanzungen und Schaffung neuer Freiraumqualitäten
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Schlossanlage als Denkmalschutz Ensemble	<ul style="list-style-type: none">• keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten

Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans

Die Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großpösna im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ wurde als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für eine Ausweisung als Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freizeit, Veranstaltungen und Erholung“, Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grünfläche und Wasserfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

6 Hinweise für weiterführende Planungen

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich:

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Im Rahmen der Beteiligung im weiteren Verfahren und in Einschätzung konkreter Einzelmaßnahmen wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen sein, u.a. sind im Rahmen weiterführender Planungen zur Bebauung, Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Geologie / Baugrund

Im Plangebiet stehen unter Bodenbildungen und zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen elsterzeitliche glazifluviale Sande und Kiese, saalezeitliche Geschiebemergel und Lehme sowie holozäne Sande, Kiese und Schluffe als Bildungen der kleinen Täler an. Die Mächtigkeit der quartären Bildungen kann bis ca. 30 m betragen. Im Liegenden schließen sich tertiäre Sedimente an. Hierbei handelt es sich um Sande und Schluffe sowie Braunkohleflöze. In Teufen von ca. 70 m werden diese vom Zersatz (Kaolin) der anstehenden Festgesteine (Leipzig/Kamenzer-Gruppe) abgelöst.

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

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine

Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Grundwasserwiederanstieg

Das Änderungsgebiet im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Espenhain und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist im Bereich der Änderung bereits abgeschlossen. Saisonale und meteorologisch bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.

Schmelzwassersande

Das Vorhandensein lokal verbreiteter Schmelzwassersande, die je nach Höhenlage, Mächtigkeit und in Abhängigkeit vom Niederschlagsangebot wasserführend sein können, ist nicht auszuschließen. Saisonale bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen. Daraus hervorgehende, temporäre Grundwasserstände in den genannten Schmelzwassersanden sind im Untersuchungsgebiet nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge Beendigung der Bergbautätigkeit in dieser Region zu sehen. Im Zusammenhang mit eventuell geplanten Bauvorhaben wird deshalb empfohlen, die geologischen und hydrologischen Verhältnisse auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen zu klären.

Flurbereinigung

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Störmthal und grenzt an das Flurbereinigungsgebiet Rötha-Ost (siehe Anhang „Ländliche Neuordnung“). In der Örtlichkeit vorhandene Vermessungszeichen und Grenzmarken unterliegen, soweit sie nicht bereits nach § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes geschützt sind, dem Schutz des § 17 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) in Sachsen. Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Verwendbarkeit ist nicht zu beeinträchtigen. Sollte dies unumgänglich sein, ist die Teilnehmergeinschaft Störmthal beim Landratsamt Landkreis Leipzig – Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna, vorab zu benachrichtigen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Das bisher durchgeführte Verfahren ist gemäß § 15 FlurbG zu beachten. Nähere Informationen erteilt die o.g. Teilnehmergeinschaft auf gesonderte Anforderung. Sofern im Bereich des Verfahrensgebietes hoheitliche Vermessungen stattfinden sollen, ist eine Zusammenarbeit mit der Teilnehmergeinschaft anzustreben. Dies soll verhindern, dass neue Flurstücke gebildet werden, die den Planungen der Teilnehmergeinschaft zuwiderlaufen.

Die Zustimmung nach § 34 FlurbG wird erteilt. Diese Zustimmung gilt nur für die vorliegende Planung und ersetzt keinerlei andere für dieses Vorhaben erforderliche Genehmigung, Erlaubnis, Zustimmung etc., insbesondere auch nicht die Zustimmung der Grundstückseigentümer oder sonstiger Berechtigter. Die Zustimmung als solche ist keine Zuteilungszusage.

7 Gesetze und rechtliche Grundlage

Der Bauleitplanung liegen folgende Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene und für den Freistaat Sachsen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist