

## Liste der Stellungnahmen mit Hinweis auf die Abwägungstabelle

Lfd. Nr.	TÖB / Bürger, Ort	Ausgang	Eingang	Hinweis auf Abwägungstabelle	
				Abwägung vgl. Seite	keine Abwägung (Begründung)
1	Landratsamt Landkreis Leipzig, Amt für Kreisentwicklung, Borna	08.05.2020	17.06.2020	4	-
2	Landesdirektion Sachsen, Chemnitz	08.05.2020	10.06.2020	22	-
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Regionale Planungsstelle, Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	-	(keine Hinweise)
4	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden	08.05.2020	09.06.2020	24	-
5	Landesamt für Denkmalpflege, Dresden	08.05.2020	15.06.2020	30	-
6	Landesamt für Archäologie, Dresden	08.05.2020	12.06.2020	36	-
7	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Geschäftsbereich Raumordnung, Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	37	-
8	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Markkleeberg	08.05.2020	28.05.2020	38	-
9	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, Halle (Saale)	08.05.2020	04.06.2020	39	-
10	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land, Leipzig	08.05.2020	16.06.2020	-	(vgl. lfd. Nr. 11)
11	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	40	-
12	Landesamt für Schule und Bildung, Leipzig	08.05.2020	05.06.2020	44	-
13	Sächsisches Oberbergamt, Freiberg	08.05.2020	19.05.2020	45	-
14	Staatsbetrieb zentrales Flächenmanagement Sachsen, Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	-	(keine Einwände)
15	Deutsche Telekom AG NL 1 Leipzig, Leipzig	08.05.2020	12.06.2020	46	-
16	Polizeidirektion Leipzig, Leipzig	08.05.2020	25.05.2020	47	-
17	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V., Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	48	-
18	BVVG GmbH, Dresden	08.05.2020	02.06.2020	-	(nicht betroffen)
19	LAG Wachau-Störmthal, Markkleeberg OT Wachau	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
20	LMBV mbH Betrieb Mitteldeutschland, Leipzig	08.05.2020	11.06.2020	50	-
21	Kommunales Forum Südraum Leipzig, Markkleeberg	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
22	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Sachsen e.V., Chemnitz	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
23	Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Leipzig, Leipzig	08.05.2020	12.06.2020	51	-

**Gemeinde Großpösna**

Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ | Abwägungsprotokoll zum Entwurf vom 20.04.2020

24	LfULG, Abteilung 4: Wasser, Boden, Wertstoffe	08.05.2020	09.06.2020	52	
25	Regionalbus Leipzig GmbH, Deuben	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
26	50 Hertz Transmission GmbH, Berlin	08.05.2020	13.05.2020	-	(nicht betroffen)
27	GDMcom mbH, Leipzig	08.05.2020	14.05.2020	-	(nicht betroffen)
28	MDV GmbH, Geschäftsstelle Leipzig, Leipzig	08.05.2020	20.05.2020	53	-
29	Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig, Leipzig	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
30	Zweckverband "Parthenaue", Leipzig	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
31	Stadt Leipzig, Amt 61, Stadtplanungsamt, Leipzig	08.05.2020	16.06.2020	-	(nicht betroffen)
32	Stadt Markkleeberg, Markkleeberg	08.05.2020	25.05.2020	-	(nicht betroffen)
33	Stadt Rötha, Rötha	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
34	Stadt Böhlen, Böhlen	08.05.2020	12.06.2020	-	(nicht betroffen)
35	Stadt Naunhof, Naunhof	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
36	Gemeinde Belgershain, Belgershain	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
37	Stadt Brandis, Brandis	08.05.2020	kein	-	(kein Eingang)
38	Astrid Meyer, Andreas Korb, Großpösna / OT Störmthal		27.05.2020	54	-
39	Familie Falk Hummer, Großpösna / OT Störmthal		02.06.2020	58	-
40	Ferien in Störthal (GiS) GbR, Leipzig		12.06.2020	60	-
41	Manfred Kolbe, Naunhof		12.06.2020	64	-
42	Johanna Butenuth, Großpösna / OT Störmthal		02.06.2020	93	-
43	Cornelia Rasch, Großpösna / OT Störmthal		09.06.2020	99	-
44	Daniel Rasch, Großpösna / OT Störmthal		09.06.2020	104	-
45	Thomas und Katrin Hummer, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	117	-
46	Britta Kollrich, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	119	-
47	Janette Krug, Großpösna / OT Störmthal		12.06.2020	121	-
48	Brigitte Röhrich, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	133	-
49	Katrin und Michael Slodowski, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	135	-
50	Katrin Slodowski, Pension LPG-Hof, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	137	-
51	Nadine Wellner, Philipp Klötzer, Großpösna / OT Störmthal		09.06.2020	139	-
52	Jürgen und Gabriela Wittmar, Großpösna / OT Störmthal		05.06.2020	140	-

235,5

## Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“

In diesem Abwägungsvorschlag sind aufbereitet:

- die wesentlichen Inhalte der im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen  
- der Träger öffentlicher Belange (TöB) – nur, soweit es einer Abwägungsentscheidung bedarf,
- die Beschlussvorschläge (BV) zu den einzelnen, in den Stellungnahmen genannten Inhalten sowie
- die Begründungen der Gemeinde zu den Beschlussvorschlägen – soweit erforderlich –.

### Erläuterung der Beschlussvorschläge:

Beschlussvorschlag (BV)	Erläuterung
Wird berücksichtigt	Der genannte Sachverhalt wird durch Änderung oder Ergänzung von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung ganz oder teilweise berücksichtigt. Auf Art und Weise bzw. Fundstelle der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des BV hingewiesen.
Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen	Der genannte Sachverhalt wird nicht berücksichtigt und führt somit nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung. Die maßgeblichen Gründe sind in der Begründung des BV dargelegt.
Ist bereits berücksichtigt	Der genannte Sachverhalt führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung, weil der jeweilige Sachverhalt darin bereits ausreichend berücksichtigt ist. Auf Art und Weise bzw. Fundstelle der gegebenen Berücksichtigung wird in der Begründung des BV hingewiesen.
Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens	Der genannte Sachverhalt ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, ist inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren, ist Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren, oder dieser Bauleitplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen. Die maßgeblichen Hintergründe sind – soweit erforderlich – in der Begründung des BV dargelegt.

1 Landkreis Leipzig (Stellungnahme vom 15.06.2020)		
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag/Begründung
1.1	Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 08.05.2020 eingereichten Planunterlagen zum Bebauungsplanentwurf „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben.	-
1.2	Seitens der Kreisentwicklung/Bergrecht wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben teilweise in einem Gebiet befindet, welches unter Bergbauaufsicht (Stand 09.3.2020, Abschlussbetriebsplan und Bergbauberechtigung) steht. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben teilweise in einem Gebiet mit Unterirdischen Hohlräumen, welches in der Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg enthalten ist. Aus diesen Gründen ist das Sächsische Oberbergamt Freiberg am Verfahren zu beteiligen.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Das Oberbergamt Freiberg wurde beteiligt. In den Stellungnahmen vom 15.06.2017 sowie aktuell 08.05.2020 und 30.06.2020 wurden die geschilderte Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen nicht bestätigt. Nach Änderung des Plangeltungsbereiches für den Entwurf liegt das Vorhaben nicht mehr im Gebiet des Abschlussbetriebsplanes des Braunkohlentagebaus Espenhain.
1.3	Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass seitens des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen seit 19. Mai 2020 die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 vorliegt.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 4.2.
1.4	Seitens der Bauleitplanung werden nachfolgende Hinweise und Anmerkungen zum Planentwurf gegeben. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Nach Satzungsbeschluss wird die Verwaltung die Genehmigung des B-Planes gem. § 10 Abs. 2 BauGB veranlassen. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 7.1.5.
1.5	Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist für die Fläche für Gemeinbedarf eine Kindertagesstätte geplant. Rechtsgrundlage für Festsetzungen einer Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan ist § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese Festsetzung fehlt in der Planzeichnung (Ergänzung der Nutzungsschablone, z.B. Fläche für Gemeinbedarf - Kita) und unter Teil B: Text „Art der baulichen Nutzung“. In der Begründung unter Punkt 12.3 werden jedoch Aussagen zur Gemeinbedarfsfläche getroffen.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Für eine textliche Festsetzung besteht kein Erfordernis. Die Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ist zeichnerisch festgesetzt. Da für die Fläche keine Feinsteuerung in Vergleich zu den allgemeinen Wohngebieten oder Sondergebieten erforderlich ist, bedarf es auch keiner gesonderten textlichen Regelung in Form einer Festsetzung. Die zeichnerisch festgesetzte Nutzungsart wird aber redaktionell um die Funktion Kindertagesstätte ergänzt. Damit wird dem Gebot der Vermeidung von Doppelfestsetzungen entsprochen. Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, redaktionelle Anpassung der Nr. 4.

1.6	In den Ausführungen auf der Seite 42/43 der Begründung fehlen Aussagen zum SO - „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal sowie zur Gemeinbedarfsfläche.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 7.1.5.
1.7	Die Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen fehlen zwischen - WA 3 und Fläche für Gemeinbedarf und Spielplatz - WA 3 und SO 1.1 sowie SO 1.2 - WA4 und SO 1.3 - SO 1.4 und WA 1.1 sowie SO 1.5 und WA 1.2	<b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Eine zusätzliche / gesonderte Abgrenzung der durch bereits unterschiedliche Planzeichen und Nutzungen gekennzeichneten Baugebiete ist nicht erforderlich.
1.8	Redaktionell wird angemerkt, dass ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2.1) zur Prüfung vorliegt. Die Begründung (Seite 22, Punkt 4.6) sollte dahingehend korrigiert werden.	<b>Wird berücksichtigt</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 4.6
1.9	Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan ist § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO	<b>Wird berücksichtigt</b> Redaktionelle Ergänzung, vgl. Teil B: Text Nr. 10
1.10	Aufgrund der bestehenden Freitreppe sollte am Schloss das Baufenster überprüft werden (derzeit liegt die Treppenanlage außerhalb des Baufensters).	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text, Abschnitt I, Nr. 3.1 Nebenanlagen (Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen) i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO.
1.11	Die generelle Festsetzung in dem Beiplan Nr. 2 mit Lautsprechern und Publikum im Zusammenhang mit den möglichen Nutzungen gem. 1.2 der textlichen Festsetzung ist in Bezug auf die anliegende Nutzung Ferienhäuser (Erholung) und WA hinsichtlich des zu erwartenden Besucher- und Fahrverkehrs, sowie den damit verbundenen Immissionen bedenklich, da keine Immissionswerte festgesetzt sind unabhängig dessen, dass in der Anlage 2.6 „Wiedererrichtung Schlossachse“ in den Lageplänen der Ehrenhof des Schlosses dargestellt ist, im B-Plan aber nicht.	<b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 15 (Freizeitlärm/Bühnenveranstaltungen im Schlossinnenhof, Bewertung für zukünftige Schlossnutzungen).
1.12	Gleichzeitig wird in der Anlage 2.6 enthaltenen Visualisierung eine einheitliche Bebauung entlang der Schlossachse und eine Zaunanlage ohne Einfahrten suggeriert. Nach den Festsetzungen des B-Planes muss das so aber nicht umgesetzt werden. Weiterhin ist lt. B-Plan je Ferienwohnung ein Stellplatz nachzuweisen - wo soll der auf dem Grundstück hergestellt werden und wo und wie die Zufahrt erfolgen? Hier wäre seitens der Gemeinde zu überdenken, was gewollt ist, da nur die max. Werte festgeschrieben sind, keine zwingend einzuhaltenden Werte und somit keine einheitliche lockere Bebauung entstehen muss (große zusammenhängende Baufenster, wo Einzelhäuser bis 50 m Länge theoretisch möglich sind).	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, Abschnitt I, Nr. 3 Bauweise, Teil B: Abschnitt I Nr. 4 Gebäudeanzahl SO1 und Nr. 3.3 Nebenanlagen (Zufahrten)

1.13	Für die Festsetzung 2.1 fehlt der Bezug zu was.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Mit Teil B: Text, Nr. 2.1 wird eindeutig die Anordnung von Doppelhäusern im betreffenden Bereich zwischen SO 1.1 und SO 1.2 definiert.</p>
1.14	Weiterhin wäre zu klären, ob es Festsetzungen hinsichtlich Carports/Garagen geben soll, da diese nicht unter die Nebenanlage des §14 BauNVO fallen. Ggf. wäre auch klarzustellen, dass bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze) außer Zugänge und Zufahrten nicht zwischen Straße und Baulinie zulässig sind.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt I, Nr. 3.1 bis 3.5.</p>
1.15	Festsetzung 3.5 kann nicht nachvollzogen werden, da die gesamte Fläche als überbaubare Fläche dargestellt ist.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Das Baugebiet WA 1.8 weist nur im östlichen Bereich an der Planstraße eine überbaubare Grundstücksfläche aus. Demnach ist die Festsetzung eindeutig. Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, Abschnitt I, Nr. 3 und hier Baulinie und Baugrenze für das WA 1.8.</p>
1.16	Es wäre zu überlegen, ob Mindestgrößen der Grundstücke festgeschrieben werden — derzeit sind Gebäude bis 50 m Länge möglich.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Nr. 4, wodurch sichergestellt ist, dass die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene städtebauliche Struktur im SO 1 umgesetzt wird. Im WA 1 sind die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt gem. Teil A: Planzeichnung Nr. 3.</p>
1.17	Gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Denkmalschutzes Bedenken. Begründung: Im Vorhabenbereich liegen folgende Kulturdenkmale (oberirdische Baudenkmale):	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. Teil A: Planzeichnung Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um Einzeldenkmal und Flächendenkmal sowie Teil B: Text, Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung der Nr. 1. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8. Denkmalschutz</p>



Objekt	Ort	Straße/HausNr.	Gemarkung	Flurstücke
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	Störmthal	LPG-Hof 1, 2, 4;	Störmthal	1/5; 1/8; 1/13; 1/16; 1/17; 1t; 1v; 1w; 1y
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	Störmthal	LPG-Hof 4	Störmthal	1/17; 1/5
Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Rittergut Störmthal: Schloss mit zwei angebauten Seitenflügeln (Datierung: 1693); baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, barocke Anlage von erheblicher künstlerischer Bedeutung	Störmthal	Rosengang 3	Störmthal	419/4
Objekt	Ort	Straße/HausNr.	Gemarkung	Flurstücke
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	Störmthal	LPG-Hof 1, 2, 4;	Störmthal	1/5; 1/8; 1/13; 1/16; 1/17; 1t; 1v; 1w; 1y
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	Störmthal	LPG-Hof 4	Störmthal	1/17; 1/5
Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Rittergut Störmthal: Schloss mit zwei angebauten Seitenflügeln (Datierung: 1693); baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, barocke Anlage von erheblicher künstlerischer Bedeutung	Störmthal	Rosengang 3	Störmthal	419/4
<p>Über die Sachgesamtheit hinaus gilt für den Vorhabensbereich der Umgebungsschutz nach 2 Abs. 3 SächsDSchG und § 12 Abs. 2 SächsDSchG.</p> <p>Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz — SächsDSchG) vom 03.03.1993 (GVBl. S. 229)</p>				

<p>darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wiederhergestellt oder instandgesetzt werden,</li><li>- in seinem Erscheinungsbild oder in seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden,</li><li>- mit An— und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden,</li><li>- aus seiner Umgebung entfernt werden,</li><li>- zerstört oder beseitigt werden.</li></ul> <p>Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten— und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, 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.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Absatz 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Daher bedarf es selbst im Genehmigungsfreistellungsverfahren für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) einem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung (Bodeneingriffe - Archäologie). Sofern sich das Plangebiet im archäologischen Relevanzbereich befindet, ist dies mit entsprechenden Planzeichen auch anzugeben.</p> <p>Die Meldepflicht von Funden (Bodenfunde und Funde innerhalb der Gebäude, auch bisher nicht bekannte Befunde) ist im Denkmalschutzgesetz § 20 geregelt.</p> <p>Auszug § 20 SächsDSchG:</p> <p>(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p>	
---	--



	(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.	
1.18	Gegen die Umsetzung des B-Planes bestehen hinsichtlich der Bebauung weiterhin Bedenken. Es wurde bereits in der Stellungnahme vom 06.04.2018 unter Punkt 2 angeraten, die denkmalpflegerischen Belange für eine Genehmigungsfreistellung im Vorfeld mittels Festsetzung zu klären. Die Festsetzungen im B-Plan stellen das Vorliegen der für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Voraussetzungen sicher. Sie sind zur ordnungsgemäßen Durchführung des Gesamtvorhabens erforderlich, um Substanz und Erscheinungsbild der im Vorhabenbereich befindlichen Kulturdenkmale im Sinne § 8 SächsDSchG denkmalgerecht zu erhalten. Aus den vorgelegten Unterlagen zum B-Plan ist wiederholt nicht erkennbar, dass das Verwalterhaus sowie die ehemalige Brennerei erhalten werden sollen.	<b>Wird berücksichtigt.</b>  Vgl. Teil A: Planzeichnung Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um Einzeldenkmal und Flächendenkmal sowie Teil B: Text, Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung der Nr. 1. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8. Denkmalschutz
1.19	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.	<b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan steht einer späteren Realisierung dieser Vorgaben nicht entgegen. Bei dem vorliegenden WA2 handelt es sich um ein Bestandsgebiet, für das die Festsetzungen auf den für die nur im geringen Umfang geplante Neubebauung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Bauweise und Dachgestaltung richten sich nach dem Einfügen in die Umgebung gem. § 34 BauGB. Der Gemeinde ist bewusst und es ist bekannt, dass insbesondere für die gestalterischen Schwerpunktbereiche Schlossallee / -achse, Schloss und Rittergutshof über den bauleitplanerisch festgesetzten Rahmen zahlreiche denkmalpflegerisch relevante Belange, insbesondere weitergehende Gestaltungsmerkmale der Neubebauung nicht abschließend bestimmt werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher, Investoren und Bauherren dieser für das Ortsbild wertgebenden Bereiche Schloss, Schlossallee, Rittergutshof über städtebauliche Verträge an eine den denkmalrechtlichen und gestalterischen Anforderungen entsprechende Bebauung zu binden. Hierzu sollen die Bauherren vor Baudurchführung eine mit der Gemeinde und den Denkmalschutzbehörden abzustimmende Bauplanung vorlegen.
1.20	Die Neubebauung der innerhalb der Sachgesamtheit und im Umgebungsschutz liegenden Grundstücke kann derzeit nicht ausreichend beurteilt werden, da detaillierte Angaben zum 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, Stellplätze, 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, Abstand und Pflanzung von Bäumen (Alleebäume), Gehwege, Grundstückszufahrten, Vorgärten, Hausgarten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Mülllagerplätze etc.) in den vorliegenden Unterlagen fehlen.	

<p>1.21</p>	<p>In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Inhalte aufzunehmen:                  Vor Beginn der Maßnahme ist für alle Standorte innerhalb des B-Plan-Gebiets ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.                  Vor Beginn von Baumaßnahmen unter der Geländeoberfläche ist für alle Standorte innerhalb des B-Plan- Gebiets ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.                  Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: -"Sachgebiet Denkmalschutz --&gt; Dokumente.                  Hinweis:                  Die besondere Bedeutung eines Kulturdenkmals beruht oft auf dem Wechselspiel eines denkmalwerten Objekts mit seiner Umgebung, in die es hineinkonzipiert wurde oder in der es geschichtlich verwurzelt ist. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung hängt insbesondere von der Art, der Größe und der Lage des Kulturdenkmals sowie von -der Eigenart der Umgebung ab.                  Erst nach Vorlage von aussagekräftigen Planungsunterlagen ist es der Denkmalschutzbehörde möglich, das Vorhaben fachlich zu beurteilen.</p>	
<p>1.22</p>	<p>Seitens der unteren Wasserbehörde sind die beschriebenen Entsorgungswege für das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich nachvollziehbar. Bisher sind aber für die Einleitung in den Teich am Schloss keine Einleitmengen angegeben worden. Dies ist im Vorfeld zu untersuchen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b>                  Die Einleitung in den Teich erfolgt erst nach wasserrechtlicher Erlaubnis und somit Abstimmung durch die untere Wasserbehörde. Die Einleitung erfolgt ungedrosselt, wobei nachgewiesen wurde, dass sich kein schädlicher Wasserstand im Teich einstellt. Vgl. hierzu die redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 4.5. Ver- und Entsorgung.</p>
<p>1.23</p>	<p>Die Formulierung der Festlegung Teil B: Text, Nr. 7.1 wird als unzweckmäßig erachtet:  <i>„Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.“</i>                  Was bedeutet „weitestgehend“? Wie erfolgt die Entsorgung alternativ?                  Nach den Angaben hinsichtlich der Baugrunduntersuchung (diese liegt</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b>                  Vgl. hierzu die redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 16.1 Befestigung von Stellplätzen</p>

	der unteren Wasserbehörde nicht vor) herrschen am Standort eher ungünstige Versickerungsbedingungen. Hier sollten noch einmal konkretere Untersuchungen gemacht werden, um die Machbarkeit dieser Festlegung bestätigen zu können.	
1.24.1	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine Stellungnahme nicht abgegeben werden. Es muss eine Überarbeitung der Schallprognose mit Stand vom 03.02.2020 erfolgen.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Für die Satzungsfassung wird eine redaktionell aktualisierte Fassung der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) vorgelegt, die die nachfolgenden Punkte der Stellungnahme berücksichtigt. Das Ergebnis der aktualisierten Prognose führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes. Die aktualisierte Prognose wurde der unteren Immissionsschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme vorgelegt, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken mehr vorliegen (vgl. die lfd. Nr. 1.24.11 dieser Stellungnahme).
1.24.2	Laut der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007) sollte der Mindestabstand zu Parkplätzen für PKW mit Nutzung im Nachtzeitraum und dem nächstgelegenen Immissionsort (hier: WA) 28 m betragen. Es ist ebenso vorgesehen Busstellplätze zu gestalten. Hier beträgt der Abstand zur Wohnbebauung 48 m. Der Abstand ist im Bebauungsplan einzuzichnen bzw. eine Begrenzung der Stellplatzflächen vorzunehmen. Derzeitig ist der Abstand zum nächstgelegenen WA nicht eingehalten. Dies ist auch für den Parkplatz vorm Schloss zu prüfen.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> <i>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.“ 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.</i>
1.24.3	Es erschließt sich nicht, warum bei den Eingangsdaten Verkehr (Anlage 1.2.1) bei KM bei manchen Straßenabschnitten ein 0,000 km steht. Es ist in der Zeichnung der Anlage 1.1 die entsprechenden Bezeichnungen zu den Straßenabschnitten zu ergänzen.	<b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Die in der Anlage 1.2.1 der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) genannte KM der Straße entspricht nicht einer Stationierung und ist ein Berechnungsprogramm bzw. modellierungsbedingter Eintrag, der aber keinerlei Auswirkungen auf das Ergebnis der Prognose hat. In der Anlage 1.2.1 werden die unter

		Straße getroffenen Bezeichnungen aber nicht die KM redaktionell ergänzt.
1.24.4	Die Vorgabe der Einhaltung von $\leq 50$ dB tagsüber an der Grundstücksgrenze von Kindertageseinrichtungen erfolgt gemäß „Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen“ (Stand 2. Juni 2005). Das Gesundheitsamt vom Landkreis Leipzig ist bei ausreichendem Schutz der Schlafräume mit $\leq 60$ dB an der Grundstücksgrenze einverstanden. Dieser Nachweis ist laut der Schallimmissionsprognose überschritten. Hier muss eine Korrektur erfolgen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen werden.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 15 Abschnitt Verkehrslärm.
1.24.5	Es wird im Punkt 4.2 bei der bestehenden Wohnbebauung davon ausgegangen, dass ein ausreichender Lärmschutz vorhanden ist. Dies kann nicht korrekt sein, denn die Einstufung laut Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet (MD). Dies sollte nachkontrolliert werden und entsprechende Ausführungen dazu vorgelegt werden.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Der in Kapitel 4.2 der Schalltechnischen Untersuchung enthaltene, missverständliche Satz „Für die Bestandsbebauung kann von ausreichendem Lärmschutz, welcher bei der Errichtung geprüft werden musste, ausgegangen werden.“ wird in der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) redaktionell geändert. Damit sollte klargestellt werden, dass die Bestandsbebauung keinen Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung hat. Die Ausführungen der Prognose werden redaktionell angepasst (vgl. Abs. 2 auf Seite 10 der Prognose, Aktualisierung: 02.09.2020).
1.24.6	Laut Internetseite des Vereins trainieren die Junioren und die Jugend bereits ab 17:00 Uhr. Dies sollte in der Berechnung korrigiert werden.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Die Korrekturen werden in der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) vorgenommen. Ergebnis: Die Richtwerte für den werktäglichen Sportlärm werden weiterhin eingehalten.
1.24.7	Die Eingangsdaten vom Freizeitlärm sind nicht nachvollziehbar. Warum sollten die Zuschauer/Besucher von Konzerten auf der Dorfstraße (Wo genau ist nicht bekannt?) parken, wenn fußläufig ein neuer Parkplatz für die Zuschauer vorhanden ist. Der Parkplatz ist in die Berechnungen einzubeziehen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Mit dem öffentlichen Parkplatz an der Dorfstraße ist der geplante Parkplatz des B-Plangebietes gemeint. Dieser wurde im Zuge der Verkehrslärberechnung betrachtet. Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 15 Abschnitt Verkehrslärm.
1.24.8	Es ist zu erklären und in der Prognose darzustellen, warum es keine Beurteilung für das SO 1 bei der Berechnung von Veranstaltungen gibt. Diese müssen ebenso dargestellt werden. Für die Überschreitungen beim Veranstaltungslärm sind entsprechende Maßnahmen und Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In der Anlage 4.3.1 EP-Berechnung Bühnenveranstaltung und Anlage 4.3.2 der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) sind bedingt durch die Ausgabe des Berechnungsprogrammes keine Richtwerte hinterlegt. Die Richtwerte werden redaktionell ergänzt. Dies führt aber nicht zu einer Veränderung des Prognoseergebnisses.

<p>1.24.9</p>	<p>Es sind bei den Veranstaltungen keine Familienfeiern, Geburtstage, Hochzeiten etc. eingerechnet. Diese gehen nicht nur bis 22:00 Uhr. Es sind diese in der Schallprognose mit aufzunehmen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> 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 <b>nicht zugelassen</b> und bedürfte gesonderter Genehmigungen. Die o.g. Begrenzung der Betriebszeit ist bereits durch die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung begründet.</p>
<p>1.24.10</p>	<p>Für den Betrieb der Gaststätte ist von der genehmigten Betriebszeit auszugehen und nicht von einer reduzierten. Es wird ausgeführt, dass es ausgehend vom Schloss keine Lärmgeräusche geben wird. Also wird davon ausgegangen, dass die Fenster und Türen während des Betriebes geschlossen sind. In den Sommermonaten nur schwer vorstellbar bzw. befinden sich vielleicht Klimaanlage am Schloss. Es sind entweder offene Fenster zu berücksichtigen oder Klimaanlage zu modellieren.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Die Wahl der Öffnungszeit ab 10 Uhr kann als typisch angesehen werden. Eine Öffnung bereits ab 6 Uhr ist sehr unwahrscheinlich. Des Weiteren werden die Richtwerte deutlich unterschritten, so dass auch für den gesamten Zeitbereich von einem zulässigen Betrieb ausgegangen werden kann. Die vom Landratsamt Leipzig bestehende Genehmigung vom 28.06.2010 begrenzt die Betriebszeit der Gaststätte und des Freisitzes auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Nachtbetrieb ist nicht zulässig. Somit liegt die Einschränkung bereits vor. Die somit begrenzte Art der Veranstaltungen ist unkritisch.</p>
<p>1.24.11</p>	<p><u>Stellungnahme zu den nachgereichten Fachgutachten zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna (Auszug zum Immissionsschutz, 30.11.2020):</u> Nach Rücksprache des Sachgebietes Immissionsschutz mit dem Gutachter bestehen zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ keine Bedenken. Für die Prüfung lag die Schallprognose vom 02.09.2020 der Brenner BERNARD Ingenieure GmbH vor. Für die geplanten Häuser mit Überschreitungen (WA 1.2 und SO 1.5) sollte man in der Begründung die Lärmpegelbereiche III angeben, und eine Begründung geben, warum die Ausweisung nicht erfolgen muss (durch Wärmeschutzverordnung).</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 15, Abschnitt Verkehrslärm.</p>

1.24.12	Für die Anordnung des Busparkplatzes wäre es sinnvoll, die am weitest entfernten Plätze auf dem Parkplatz zu nutzen.	<b>Ist nicht Gegenstand dieser Planung.</b> Die Anordnung der Busparkplätze ist Rahmen der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen.
1.24.13	Die Tagesgänge für die Änderung der Spielzeiten des Sportplatzes sind vom Gutachter übersandt worden.	<b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b>
1.24.14	Die geplanten Veranstaltungen im Schloßinnenhof sind wie im Gutachten ausgewiesen eher zu beenden, sodass durch Klatschen, Verlassen des Ortes und Abbau keine Überschreitungen im Nachtzeitraum auftreten können. Die explizite Nachfrage zum Betrieb des Cafés und Freisitzes bezog sich auf eine spätere Erweiterung der Betriebszeiten des Cafés, dies ist dann durch die Vorgaben des Bebauungsplans nicht möglich.	<b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b>
1.25	Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange unvollständig. Es fehlen sämtliche artenschutzfachlichen Maßnahmen bezüglich der Fledermäuse (Ersatzmaßnahmen, öBB), Zauneidechsen (Standort der CEF-Maßnahme), Amphibien (öBB, Schutzmaßnahmen) und der Vögel (öBB, Ersatzmaßnahmen) aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Auch wenn diese teilweise bereits umgesetzt wurden, sind sie als Festsetzungen im Bebauungsplan zu integrieren. Die Schutzmaßnahmen (Ausweisung von Tabuzonen, Bauzeitenregelungen, öBB beim Abriss der Gebäude und Gehölzfällungen) sind textlich festzusetzen. Der Standort der CEF-Maßnahme für die Zauneidechsen und der Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse sind im Plan zu verankern.	<b>Wird berücksichtigt</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 4.6 und Kapitel 20.10 Artenschutz. Vgl. hierzu redaktionelle Ergänzung des Teil B: Text, Abschnitt II um Hinweis Nr. 10 Artenschutz sowie die redaktionelle Ergänzung des Teil A: Planzeichnung, Abschnitt II um die Auswahlbereiche zur Errichtung eines Schwalbenhauses.
1.26.1	Die im Geotechnischen Bericht aufgeführten Ergebnisse der chemischen Bodenuntersuchungen sind mit Blick auf die Analysenprotokolle nicht plausibel und nachvollziehbar. Eine Einstufung in <Z2 ist nicht möglich. Mit einem analysierten PAK Gehalt von bis zu 20.323 mg/kg PAK, liegt gefährlicher Abfall vor und es ist von Arbeiten im kontaminierten Bereich auszugehen. Die entsprechenden Erläuterungen /Begründungen und Rückschlüsse fehlen und sind zu ergänzen, auch mit Blick auf die verschiedenen Schutzgüter und die sensible Umnutzung des Gebietes. Auch die	<b>Wird berücksichtigt.</b> Der in der Stellungnahme aufgezeigte Wert von PAK Gehalt in der Probe 3 (RKS 3 Probe 1) von bis zu 20.323 mg/kg (Prüfbericht 3792/17) stellt einen Übertragungsfehler dar, der bereits in Bericht zur DepV (4203/17) auf 22,323 mg/kg korrigiert wurde. Gleiches gilt für den Wert PAK Gehalt der Probe 6 (MP Schurf 1 Probe 3 und 4) von 34,987 mg/kg. Die Berichte 3792/17 und 3971/17-A wurden vom Gutachter angepasst und Ersatzberichte vorgelegt. Einstufungen <Z2 waren bereits vorher in den Berichten nicht enthalten, so dass sich an den Ergebnissen der Berichte durch die Korrekturen nichts Wesentliches ändert. Die betreffenden,

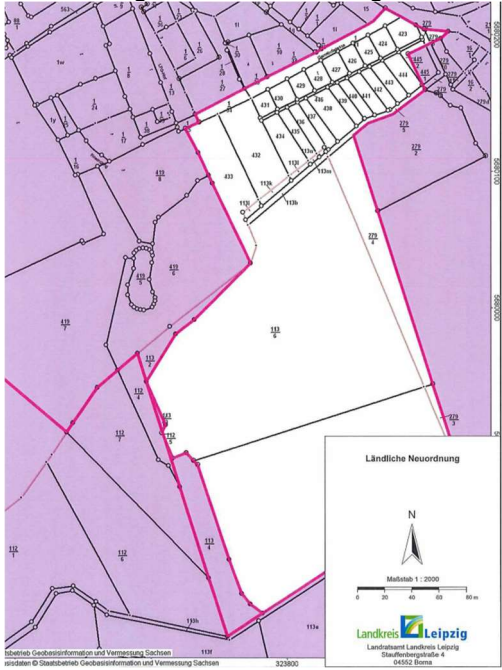


	<p>sehr hohen LHKW Gehalte im Feststoff sind mit Blick auf das im Boden vorhandene Schadstoffpotential, die Lage und die Auswirkungen auf Schutzgüter näher zu betrachten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser bei den hohen Schadstoffgehalten im Boden ist nicht möglich, um eine Schadstoffverlagerung zu unterbinden. Auf Grund der aufgeführten Unstimmigkeiten kann dem Bebauungsplan vorerst nicht zugestimmt werden. Es sind Ergänzungen bzgl. der geplanten Bodenarbeiten und den entsprechenden Randbedingungen vorzunehmen.</p>	<p>angepassten Prüfberichte 3792/17-A und 3971/17-A (beide AUD GmbH) wurden der Behörde zur Prüfung vorgelegt. Seitens der Behörde wurden angepassten Berichten zugestimmt (vgl. hierzu Stellungnahme Nr. 1.26.2).</p>
<p>1.26.2</p>	<p><u>Stellungnahme zu den nachgereichten Fachgutachten zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna (Auszug SG Altlasten und Bodenschutz, 30.11.2020):</u> Aus Altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände. Durch den Baugrundgutachter erfolgte eine Klarstellung der fehlerhaften Analysenwerte, so dass die Gutachtereinschätzung bestätigt werden kann. Die allgemeinen Hinweise aus der Stellungnahme vom 05.06.2020 sind zu beachten. Mit der sensiblen Umnutzung von vormals gewerblich genutzten Flurstücken ist der Nachweis gem. BBodSchV zu erbringen, dass die Flächen ohne jegliches Gefahrenrisiko für das Schutzgut Mensch genutzt werden können.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Abwägung zu Stellungnahme Nr. 1.27</p>
<p>1.27</p>	<p>Des Weiteren ist im Bebauungsplan zu beachten, dass es sich um eine sensible Umnutzung von vormals gewerblich genutzten (archivierte Altlastenstandorte) Flurstücken handelt und hier der Nachweis gem. BBodSchV zu erbringen ist, dass die Flächen ohne jegliches Gefahrenrisiko für das Schutzgut Mensch genutzt werden können. Grundsätzlich gilt/ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anfallende Abbruch- und Aushubmaterialien sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligen und unauffälligen Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch- und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 (Richtlinien für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, LAGA PN 98 2001) zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.</li> <li>- Die Verwertung von überschüssigem Aushubmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text, Abschnitt II Nr. 7.3 und redaktionelle Anpassung des Teil A: Planzeichnung, Abschnitt II, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 6.5 Altlasten, 7.1.5 Flächennutzungsplan (Abb. 3) und Ergänzung um Kapitel 20.9 Altlasten: <i>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.</i></p>



	<p>einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gem. den Zuordnungswerten ZO der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln Boden“ vom 05.11.2004 erfolgen.</li><li>- Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerten ZO der LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.</li><li>- Die Grundlage der Beurteilung der Einsatzmöglichkeiten von Baustoffrecyclingmaterialien ist der Erlass des SMUL vom 20.12.2018 über die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial.</li><li>- Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.</li><li>- Während der Maßnahmen auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.</li></ul> <p>Auf Grund der zu erwartenden großen Mengen an anfallenden (z. T. gefährlichen) Abfällen (Abriss von Gebäuden, Keller- und Fundamentreste im Untergrund) ist im Zuge der weiteren Planung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien</li><li>• einschließlich Mengenangaben</li><li>• sowie die Festlegung der Entsorgungs-/Verwertungswege und Benennung der Art der Verwertung bzw. die Entsorgungsanlagen.</li></ul> <p>Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen. Entsprechend § 47 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unterliegt die</p>	
--	--	--

	ordnungsgemäße Abfallentsorgung der Überwachung der zuständigen Behörde.	
1.28.1	<p>In der Nähe des Baufeldes WA 1.8 befindet sich Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Entsprechend § 25 Absatz 3 SächsWaldG ist bei Neubau von Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m zu Waldflächen einzuhalten.</p> <p>Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde im Einzelfall. In einem Vor-Ort-Termin am 24.07.2018 mit der Gemeinde Großpösna (Frau Dr. Lantzsch, Herr Richter) und dem Projektingenieur der Planungsfirma seecon (Herr Neumann) wurde die Problematik umfassend erörtert.</p> <p>Im Bereich der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern soll für 2 Häuser der Waldabstand um ca. 2-7 m unterschritten.</p> <p>Die Gemeinde Großpösna schlug die Gestaltung eines gestuften Waldrandes vor um die Gefahr, welche vom Wald ausgehen kann zu vermindern. Es wurde erläutert, dass diese Möglichkeit grundsätzlich bestehe, jedoch der jeweilige Entscheider der unteren Forstbehörde, den aktuellen Zustand vor Ort zur Entscheidungsfindung im Einzelfall beurteilen muss und ein Waldrand nur dann in die Entscheidung einfließen kann, wenn er auch tatsächlich vorhanden ist. Der Gemeinde wurde empfohlen zum Bebauungsplan eine Karte zu erstellen in dem die Maßnahme verankert und auch zeitlich festgelegt ist, wann die Waldrandgestaltung erfolgen soll. Jedenfalls muss der Waldrand da sein, wenn der Antrag auf Abstandsunterschreitung zum Neubau eingereicht wird.</p> <p>Zudem sollte der einzuhaltende (geplante) Mindestabstand auch im Bebauungsplan festgehalten werden.</p> <p>Die Teilnehmer der Gemeinde Großpösna sicherten die Erarbeitung und Einreichung der entsprechenden Unterlagen zu.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen entsprechen nicht der Vereinbarung vom 24.07.2018.</p> <p>Aus forstrechtlicher Sicht erfolgt keine Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan, da für das Baufeld WA 1.8 die waldgesetzlichen Bestimmungen nicht eingehalten sind.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Für die vor Durchführung der Planung im WA 1.8 auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen erforderliche Waldrandgestaltung wurde mit der unteren Forstbehörde eine Abstimmung getroffen und mit E-Mail vom 27.10.2020 nachträglich eine Zustimmung vorgelegt (vgl. Punkt 1.28.2 dieser Stellungnahme).</p> <p>Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text, Abschnitt II um den zusätzlichen Hinweis Nr. 11 Waldabstand und redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 20.12 Waldabstand.</p>
1.28.2	<p>(E-Mail von Frau Klotzsch, SG Forst an Frau Schuppan, seecon Ingenieure vom 27.10.2020)</p> <p>Zur vorgelegten Planung der Waldrandgestaltung bestehen aus meiner Sicht keine weiteren Hinweise. Wie bereits vor Ort besprochen, sollte</p>	

	<p>jedoch im BPlan selbst darauf hingewiesen werden, dass für die betroffenen Häuser vor Baubeginn bei der zuständigen Baubehörde ein Antrag auf Unterschreitung des waldgesetzlichen Mindestabstands gestellt werden muss. Die Entscheidung ergeht im Einzelfall unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde.</p>	
<p>1.29</p>	<p>Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Störmthal (lila Fläche außer die angrenzenden Flurstücke 112/4 und 112/5 der Gemarkung Rödgen, welche zum Flurbereinigungsgebiet Rötha-Ost gehören, siehe Anlage „Ländliche Neuordnung“).</p> 	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text, Abschnitt II, um Nr. 12 Flurneuordnung und Begründung um Kapitel 7.3 Flurneuordnung und 20.13 Flurneuordnung.</p>
<p>1.30</p>	<p>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 Landwirtschafts-anpassungsgesetz (AGFlurbG) in Sachsen. Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu Teil B: Text, Abschnitt II, Nr. 9 Vermessungs- und Grenzmarken und Begründung, und redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 20.7 Vermessungs- und Grenzmarken.</p>

	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.											
1.31	<p>Hinsichtlich der öffentlichen Straßen werden in dem Flurbereinigungsplan der Teilnehmergeinschaft Störmthal die Festlegungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Mit den Festlegungen des B-Planes in der jetzigen Form werden jedoch baurechtswidrige Zustände geschaffen, die eigentlich durch das Flurbereinigungsverfahren beseitigt werden sollten. Es befinden sich Gebäude teilweise außerhalb der Baufelder (Überbauungen). Hierzu fehlen auch im Textteil Aussagen über deren Zulässigkeit außerhalb der Baufelder, über deren Bestandsschutz, weitere Nutzungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten. Für diese Gebäude ist kein Abriss geplant. Die Lage der Baugrenze ist hier zu überdenken. Dies betrifft in der Gemarkung Störmthal die</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flurstücke</th> <th>hinsichtlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 g</td> <td>Nebengebäude</td> </tr> <tr> <td>1/26</td> <td>saniertes Gebäude der Pension</td> </tr> <tr> <td>1/29</td> <td>Garage (größer als 50m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Nebengebäude</td> </tr> </tbody> </table>	Flurstücke	hinsichtlich	1 g	Nebengebäude	1/26	saniertes Gebäude der Pension	1/29	Garage (größer als 50m <sup>2</sup> )	9	Nebengebäude	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 12.4.4.2 Baugrenzen und 20.13 Flurneuordnung</p>
Flurstücke	hinsichtlich											
1 g	Nebengebäude											
1/26	saniertes Gebäude der Pension											
1/29	Garage (größer als 50m <sup>2</sup> )											
9	Nebengebäude											
1.32	Das bisher durchgeführte Verfahren ist gemäß § 15 FlurbG zu beachten. Zur Berücksichtigung des Vorhabens in der Flurbereinigung ist der Teilnehmergeinschaft (TG) Störmthal ein Bestandsplan in digitaler Form zuzusenden.	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Verwaltung steht bereits im Austausch mit der TG Störmthal und wird die zutreffenden digitalen Pläne zur Verfügung stellen. Eine Berücksichtigung im Plan ist nicht erforderlich.</p>										
1.33	Die geplante Entwicklung eines Freizeit- und Wohnstandortes in Störmthal wird aus touristischer Sicht gemäß der Begründung im Punkt 4.3 unterstützt und befürwortet. Ergänzend wird angemerkt, dass Störmthal an die Regionale Hauptradroute „Neuseenland-Radroute“ (Bestandteil des „SachsenNetz Rad“ der RVK Freistaat Sachsen und des LK Leipzig) angebunden ist und damit auch Synergien für den Radtourismus erwartet werden.	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p>										
1.34	Aus Sicht des ÖPNV wird 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,	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Ergänzung der Begründung in Kapitel 4.4 Verkehrliche Belange.</p>										

	<p>Regionalbus Leipzig GmbH sowie das Liegenschaft- und Kultusamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Sachgebiet Schülerbeförderung / ÖPNV rechtzeitig informiert werden. Am Rand des Vorhabengebietes ist die Haltestelle, Störmthal Ortsmitte, welche von den Buslinien 141 und 145 angefahren wird.</p>	
1.35	<p>Die Belange der Abfallentsorgung (siehe Punkt 9 der Stellungnahme vom 06.04.2018) sind weiterhin zu beachten.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text, Abschnitt II, Nr. 4 Entsorgung der anfallenden Abfälle und Begründung Kapitel 20.4 Entsorgung der anfallenden Abfälle.</p>
1.36	<p>Der Bebauungsplan ist nach Überarbeitung/Ergänzung dem Landratsamt, Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung/ Kreisentwicklung erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Für die o.g. redaktionell anzupassenden Teile der Planunterlagen erfolgt eine erneute Vorlage bei den Fachbehörden. Die Ergänzungen führen nicht zu einer wesentlichen Änderung der Planung, so dass eine erneute Beteiligung der Behörden entbehrlich ist.</p>
1.38	<p><u>Stellungnahme zu den nachgereichten Fachgutachten zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna (Auszug SG Altlasten und Bodenschutz, 30.11.2020):</u> Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten: Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.06.2020 (Punkt 7) enthalten, ist für alle im Rahmen der Umbaumaßnahmen anfallenden Abfälle im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten, und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, zur Abstimmung vorzulegen: - Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie - die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwendung. Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen. Entsprechend § 47 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unterliegt die ordnungsgemäße Abfallentsorgung der Überwachung der zuständigen Behörde. Die Maßnahmen sind durch ein in diesem Bereich qualifiziertes Ing.-Büro mit den entsprechenden Sach- und Fachkundenachweisen zu begleiten. Werden bei den Umbauarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungs-</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Abwägung zu Stellungnahme Nr. 1.35</p>

	<p>ergebnisse ist über eine Verwendung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen.</p> <p>Die Entsorgung /Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.</p> <p>Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrennsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p>	
--	--	--

<b>2 Landesdirektion Sachsen (Stellungnahme vom 09.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
2.1	<p>vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen mit Stand 20.April 2020 gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Zu dieser Planung hat die Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 4. April 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Dazu gibt es keine weiteren Hinweise bzw. Ergänzungen. Der Planungsstand wird nachrichtlich im Digitalen Raumordnungskataster aktualisiert. Entsprechend § 18 Abs. 1 SächsLPIG ist die Landesdirektion nach § 19 Abs. 3 SächsLPIG zuständige Raumordnungsbehörde Inkrafttreten des Bebauungsplanes, seinen Inhalt und seinen Geltungsbereich, zu informieren. Wir bitten dies zu beachten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b></p>
2.2	<p>Ergänzend erhalten Sie folgende fachliche Hinweise. Referat 35 L Baurecht - Ansprechpartnerin: Frau Doreen Müller, Tel. 0341 977 3550 Im Interesse der Normenklarheit und Bestimmtheit des Bebauungsplans sollte die Abgrenzung der Lärmschutzbereiche in der Planzeichnung (als umschlossene Flächen) eindeutig erkennbar sein. Nach der Rechtsprechung müssen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Soweit Bereiche mit Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind diese in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist auch klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen<sup>1</sup>.</p> <p><sup>1</sup> Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 7 D 64/10.NE -, Rn. 64f., 70, juris</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, Nr. 9 Bereiche in denen Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind. Die Darstellung wird in der Planzeichnung für die verbesserte Lesbarkeit redaktionell angepasst.</p>



2.3	Die Höhenbezugspunkte sollten sich auf Punkte beziehen, die nicht auf dem Baugrundstück veränderbar sind, sondern auf Punkte, die Gebäudehöhen aller Grundstücke im Geltungsbereich zueinander in Verbindung setzen (z.B. Höhen über NHN, Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche o.ä.).	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, redaktionelle Anpassung in Nr. 2 und redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit Da das Gelände eben ist, handelt es sich um eine redaktionelle Klarstellung ohne wesentliche Änderung der Planung / der erzielten Höhen.
2.4	Die Bezüge in der Planzeichenerklärung Nr. 6 Grünflächen auf die textlichen Festsetzungen sollten korrigiert werden (8.3.x statt 6.3.x).	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, redaktionelle Anpassung in der Nr. 6.
2.5	Die Festsetzung zur Anpflanzung zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes (TF 8.4.1) sollten zur Klarstellung zeichnerisch gemäß Planzeichenverordnung dargestellt werden. Die Breite sollte eindeutig bestimmt und vermaßt werden.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Die textliche Festsetzung wurde bewusst gewählt, um die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes (Lage der Durchwegungen, Breite der jeweiligen Pflanzflächen) gewährleisten zu können.
2.6	In der Textlichen Festsetzung Nr. 2.2.2 sollte festgesetzt werden, auf welchem Anteil der Baugrenzen und -linien die Überschreitungen zugelassen werden sollen, um sicher zu stellen, dass es sich um geordnete Abweichungen handelt und die Funktion der Festsetzung erhalten bleibt.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Mit der Einschränkung auf Balkone und Terrassen ist sichergestellt, dass es sich um Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß handelt.
2.7	Die Schalltechnische Untersuchung geht im Schloss von einer gewerblichen Nutzung“ (S. 14, Abs. 3) sowie einem „Beherbergungsbetrieb“ und einer „Hausmeisterwohnung“ (S. 16, Abs. 2) aus, nicht jedoch von max. bis ≤50% Wohnnutzung. Diese Zulässigkeit sollte in der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet und das Ergebnis in die Abwägung eingestellt werden.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In Kapitel 7 der der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) wurde bereits vor der Aktualisierung die nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung berücksichtigt.

<b>4 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (09.06.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung
4.1	<p>[...]</p> <p>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe Gliederungspunkt 2). Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen. Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt. Seitens des LfULG sind keine Planungen und sonstigen Maßnahmen, die bezüglich des o. g. Vorhabens von Bedeutung sind, beabsichtigt oder bereits eingeleitet.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b></p>
4.2	<p>2 Natürliche Radioaktivität 2.1 Unterlagen [...]</p> <p>Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Begründung Kapitel 20.5 Natürliche Radioaktivität und Teil B: Text Abschnitt II, Nr. 5 Natürliche Radioaktivität.</p>
4.3	<p>2 Natürliche Radioaktivität 2.1 Unterlagen [...] 2.2 Prüfergebnis</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Anpassung in der Nr. 5 Natürliche Radioaktivität und die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 20.5 Natürliche Radioaktivität.</p>

<p>Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planunterlagen bereits berücksichtigt. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.</p> <p><b>2.3 Anforderungen zum Radonschutz</b></p> <p>Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG [2] / 55 153 - 158 StrlSchV [3]).</p> <p>Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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/m<sup>3</sup> überschreitet.</p> <p>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 StrlSchV [3]). [...]</p>	
---	--

	<p>2.4 Hinweise zum Radonschutz Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen [...]</p>	
<p>4.4</p>	<p>3 Geologie 3.1 Unterlagen [...] 3.2 Prüfumfang und Prüfergebnis Das in der Unterlage [2] beschriebene Vorhaben wurde auf öffentliche Belange geologischer Art geprüft. Mit den Unterlagen wurde ein geotechnischer Bericht der FCB GmbH vom 22.08.2017 einschließlich einer Erweiterung vom 27.02.2019 übergeben, welche eine wesentliche Planungsgrundlage für das Vorhaben darstellen. Die beiden geotechnischen Berichte wurden auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Aussagen, insbesondere hinsichtlich der geologischen Situation sowie des abgeleiteten Baugrundmodells geprüft. Weiterhin wurde die Vorhabenbeschreibung auf Widersprüche zu den geotechnischen Berichten geprüft. Ingenieurtechnische Sachverhalte, wie die Bemessung und konstruktive Ausbildung von Fahrbahnen und Gründungen waren ebenso nicht Prüfgegenstand wie die enthaltenen boden- und wasserchemischen Untersuchungen. Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen den mit [2] vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ der Gemeinde Großpösna. Mit Schreiben vom 29.06.2017 und 28.03.2018 wurden bereits zwei Stellungnahmen zu dem Vorhaben übergeben [3, 4]. Die darin aus geologischer Sicht gegebenen Hinweise wurden im aktuellen Entwurf weitgehend umgesetzt. Mit vorliegender Stellungnahme erfolgt eine Aktualisierung unserer Hinweise. Wir bitten um deren Berücksichtigung. 3.3 Hinweise 3.3.1 Ingenieurgeologie I Baugrund Die in beiden geotechnischen Berichten beschriebene sowie die im Erläuterungsbericht aufgeführte geologische Situation entspricht weitgehend uns vorliegenden Daten und wird vom Grundsatz her mitgetragen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b></p>

	Das in beiden geotechnischen Berichten aufgestellte Baugrundmodell sowie die gegebenen Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung sind fachlich plausibel und sollten im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.	
4.5	Wir weisen darauf hin, dass die in den geotechnischen Berichten zitierte DIN 4022 zurückgezogen wurde und die Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden aktuell nach DIN EN ISO 14688-1 bzw. -2 erfolgt.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Eine Anpassung der Berichte gem. der mittlerweile eingeführten DIN EN ISO 14688-1 bzw. -2 erfolgt nicht, da sich dadurch die wesentlichen Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nicht verändern und hinsichtlich des Untersuchungszeitraumes 2017-2020 keine Veränderung der deutschen Bezeichnungen zu englischen Bezeichnungen vorgenommen werden soll.
4.6	Insbesondere die in Tabelle 6 bzw. Tabelle 5 der Ergänzung angegebenen Bodenkennwerte basieren z. T. auf Tabellen- sowie auf Schätz- bzw. Erfahrungswerten des Gutachters. Wir weisen darauf hin, dass 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 Gebäudeneubauten lassen sich aufgrund des vergleichsweise weitständigen Bohrrasters nur bedingt ableiten. Wir empfehlen deshalb eine orts- und vorhabenskonkrete Ergänzung / Fortschreibung der Baugrunduntersuchungen für jedes Baufeld. Auf die bedarfsweise Durchführung von weiterführenden Baugrunduntersuchungen sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um die Nr. 13 Baugrund und die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 20.11 Baugrund.
4.7	Hinsichtlich der Errichtung von Verkehrswegen nach RStO 12 [6], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.	<b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Hinweis auf die Frosteinwirkungszone bezieht sich auf die Durchführung der Planung und ist im B-Plan noch nicht zu berücksichtigen.
4.8	3.3.2 Hydrogeologie Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich im Plangebiet der altlastenrelevante Standort „LPG Betriebsgelände“ mit der Altlastenkennziffer	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Beteiligung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unter der lfd. Nr. 1.27:

	<p>79200793. Für den Teilbereich „Tankstelle“ ist die Sanierung dokumentiert. Sofern noch nicht erfolgt wird ausdrücklich empfohlen, die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde einzubinden, um mögliche altlastenbedingte Auswirkungen auf die Planungen berücksichtigen zu können.</p>	<p>Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text, Abschnitt II in Nr. 7.3 und redaktionelle Anpassung des Teil A: Planzeichnung, Abschnitt II, um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 6.5 Altlasten und um Kapitel 20.9 Altlasten.</p>
<p>4.9</p>	<p>3.3.3 Geogefahren Nach uns vorliegenden Daten [5] befinden sich im südlichsten Teil des Plangebietes unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächHohlVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL <a href="http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html">www.bergbau.sachsen.de/8159.html</a> erfolgen. Um die Betroffenheit des Vorhabens und ggf. erforderliche Maßnahmen abzuklären, empfehlen wir dringend das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen und dort eine bergbehördliche Stellungnahme einzuholen. Um auf möglicherweise nachteilige Baugrundverhältnisse hinzuweisen, empfehlen wir - falls zutreffend - bergbaulich beanspruchte Bereiche in der Planzeichnung zu kennzeichnen (z. B. nach BauGB §9 Abs. 5 Nr. 1).</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Das Oberbergamt Freiberg wurde beteiligt. In den Stellungnahmen vom 15.06.2017 sowie aktuell 08.05.2020 und 30.06.2020 wurden die geschilderte Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen nicht bestätigt. Nach Änderung des Plangeltungsbereiches für den Entwurf liegt das Vorhaben nicht mehr im Gebiet des Abschlussbetriebsplanes des Braunkohlentagebaus Espenhain.</p>

<p>4.10</p>	<p>[...]  <b>3.3.5 Übergabe von Ergebnisberichten</b>                  Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.                  Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf §15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.  <b>3.3.6 Bohranzeige-I Bohrergebnismitteilungspflicht</b>                  Wir bitten folgenden Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.                  Im Falle der Durchführung von weiteren Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL <a href="http://www.geologie.sachsen.de">www.geologie.sachsen.de</a> unter dem Link „Daten und Sammlungen“ —&gt; „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<a href="https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba">https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba</a>).</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b></p> <p>Es handelt sich um eine gesetzlich festgelegte Anforderung, die auch nach Aufstellung der Satzung allgemein Gültigkeit behält. Für die Übernahme in den Bebauungsplan besteht somit keine spezifische Veranlassung.</p>
-------------	--	--



<b>5 Landesamt für Denkmalpflege (12.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
5.1	<p>Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG: Das Schloss, die ehemalige Brennerei und das ehemalige Verwalterhaus als hochbauliche Einzeldenkmale, der Schlosspark als grünes Einzeldenkmal (Gartendenkmal) sowie die darüberhinausgehende Sachgesamtheit. Nach § 1 SächsDSchG ergibt sich die Beachtung denkmalpflegerischer Prämissen bei öffentlichen Planungen sowie der Sicherung, Instandhaltung, Restaurierung und Nutzung der Kulturdenkmale. Wir begrüßen ihr Vorhaben einer Neuordnung und Weiterentwicklung des aus historischen und künstlerischen Gründen bedeutenden Bereiches und auch die Wiederherstellung einer auf das Schloss von Osten zuführenden Allee als ehemals prägendes Element der Gesamtanlage. Im Vorfeld wurden mit uns Abstimmungsgespräche geführt und Festlegungen getroffen, auf die wir uns beziehen. Die als Einzeldenkmale geschützten Gebäude (Schloss, ehemaliges Verwalterhaus, ehemalige Brennerei) sowie die Sachgesamtheit sind nachrichtlich übernommen. Nach geltender Planzeichenverordnung ist das flächige Denkmal mit D im Kreis zusätzlich neben der Umgrenzungslinie zu kennzeichnen. Wir bitten um Übernahme.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um Flächendenkmal welches dem Denkmalschutz unterliegt.</p>
5.2	<p>Folgende Bedenken und Einwände möchten wir aus unserer fachlichen Sicht anführen und Anregungen geben, da wir dem Entwurf vom 20. April 2020 in der vorgelegten Fassung nicht zustimmen können:</p> <p>1. Der Geltungsbereich beinhaltet lediglich einen Teilbereich des denkmalgeschützten Bereiches. Wir empfehlen die Einbeziehung des gesamten Kulturdenkmals in den Bebauungsplan, um für den gesamten denkmalgeschützten Bereich Regelungen zu treffen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 1.1 des Auszuges bzw. Kap. 4.8 Denkmalschutz, Berücksichtigung Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“</p>
5.3	<p>2. Der als Gartendenkmal geschützte Bereich westlich des Schlosses ist als Grünfläche auszuweisen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Eine Festsetzung als Grünfläche erfolgt nicht, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht das originäre Ziel verfolgt wird, die Grünordnung für das Gartendenkmal zu übernehmen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der im Plangebiet befindliche Teil des</p>

		Gartendenkmals mit dem noch erkennbaren wesentlichen Baumbestand nachrichtlich gekennzeichnet und somit darauf hingewiesen. Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung, Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um Flächendenkmal.
5.4	3. Der östlich um den Teich als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg bestimmte neue Erschließungsweg ist aufgrund seiner Lage innerhalb der Schlossgartenfläche (ehem. südlicher Schlossgarten/Nutzgarten) als wassergebundener Weg in der Befestigungsart zu bestimmen. Betonpflaster oder Asphaltbefestigungen sind als vollversiegelnde unangemessene Bauweisen innerhalb eines Kulturdenkmals auszuschließen.	<b>Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</b> Einer Festsetzung bedarf es nicht. Dieser Bauleitplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen. Die denkmalrechtlichen Anforderungen an die Gestaltung des öffentlichen, gemeindeeigenen Weges wird die Gemeinde im Rahmen der ihr obliegenden Selbstverpflichtung abstimmen und umsetzen.
5.5	4. WA 2 Nördlich des Schlosses befindet sich das ehemalige Verwaltergebäude, ein Kulturdenkmal. An dieses schlossen sich nach Norden ehemals Wirtschaftsgebäude an, die jedoch gegenüber dem Verwalterhaus untergeordnet waren. Die Neubebauung in diesem Baufeld (westliches Baufeld im WA 2) muss in der Kubatur der ehemaligen Bebauung weitgehend entsprechen. Auch muss sie sich dem zweigeschossigen Verwalterhaus unterordnen. Traufhöhe und Firsthöhe müssen deutlich unter denen des Verwalterhauses bleiben.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8 Denkmalschutz, Berücksichtigung Einzelbaudenkmale und Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“; die Gemeinde hat hierzu mit dem Eigentümer der betreffenden Liegenschaft einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Umsetzung der Forderung sicherstellt.
5.6	Die Bebauung darf nicht vor die Flucht des Verwalterhauses ohne den nach Westen vorspringenden Anbau treten und ist als geschlossene Bebauung auszuführen. Auf der Westseite sollte eine Baulinie entlang der Westfassade des Verwalterhauses (ohne Berücksichtigung des Vorbaus gezogen werden; entsprechend Strukturplan vom 22.1.2018 und dem Städtebaulichen Konzept).	<b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan steht einer späteren Realisierung dieser Vorgaben nicht entgegen. Bei dem vorliegenden WA2 handelt es sich um ein Bestandsgebiet, für das die Festsetzungen auf den für die nur im geringen Umfang geplante Neubebauung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Bauweise und Dachgestaltung richten sich nach dem Einfügen in die Umgebung gem. § 34 BauGB. Der Gemeinde ist bewusst und es ist bekannt, dass insbesondere für die gestalterischen
5.7	Die Anzahl der Vollgeschosse ist im WA 2 auf maximal 2 zu begrenzen. Die Dächer dürfen nicht steiler sein als das Dach des Verwalterhauses.	Schwerpunktbereiche Schlossallee / -achse, Schloss und Rittergutshof über den bauleitplanerisch festgesetzten Rahmen zahlreiche denkmalpflegerisch relevante Belange, insbesondere weitergehende Gestaltungsmerkmale der Neubebauung nicht abschließend bestimmt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, Investoren und Bauherren dieser für das Ortsbild wertgebenden Bereiche Schloss, Schlossallee,
5.8	Auch für das allgemeine Wohngebiet 2 sollte eine Dacheindeckung mit kleinteiligen, keramischen, nicht glänzenden Ziegeln in der Farbe Rot festgelegt werden.	

		Rittergutshof über städtebauliche Verträge an eine den denkmalrechtlichen und gestalterischen Anforderungen entsprechende Bebauung zu binden. Hierzu sollen die Bauherren vor Baudurchführung eine mit der Gemeinde und den Denkmalschutzbehörden abzustimmende Bauplanung vorlegen.
5.9	<p>5. SO1 Eine Bebauung mit Ferienhäusern entlang der Allee östliches des Schlosses ist aus unser möglich, sie muss sich jedoch in die Gesamtanlage ein- und dem Schloss unterordnen. Trotz unserer Bedenken zur geplanten Bebauung, hatten wir uns über Grundsätze einer genehmigungsfähigen Bebauung im Jahr 2018 geeinigt und bitten, diese Festlegungen als zwingende Bestimmungen zu übernehmen: Entsprechend unserer Abstimmungen ist die Traufhöhe auf 6,5 m zu begrenzen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Abweichend wird für 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. 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. Darüber hinaus wird die Gemeinde mit den Investoren über die wesentlichen Teile der weiteren Gestaltungsanforderungen einen städtebaulichen Vertrag schließen, um auf allen Grundstücken eine Einheitlichkeit zu erreichen. Hierbei wird die Gemeinde die durch die Denkmalpflege geforderte Traufhöhe von 6,5 m festlegen.</p>
5.10	Auf der Westseite ist das Baufeld einzukürzen und somit der Abstand vom Schloss zu vergrößern (entsprechend Entwurfsvariante Dietze/Jordi & Keller vom November 2018). Dem entsprechend ist auch das Baufeld WA 1.1 im Osten einzukürzen.	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8 Denkmalschutz (Kap. 1.1 des Auszuges), Berücksichtigung Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“</p>
5.11	Aus Sicht des Landesamtes sollten die Alleebäume im öffentlichen Straßenraum stehen. Sie sind als Baumstandorte festzusetzen.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> 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.</p>
5.12	Der Abstand der gegenüberliegenden Reihen wurde mit 7 m festgelegt.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> 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 &lt; 0,50 m zur Straßenkante, womit ein Erhalt der Bäume nur unter erhöhten, unverhältnismäßigen 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</p>

		<p>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>
5.13	<p>Der Abstand der gegenüberliegenden Häuser zu vergrößern. In den Beratungen hatten wir uns auf einen Abstand von 18 m bzw. 18,2 m verständigt (Jordi &amp; Keller, 18.10.2018, sowie Dietze/Jordi &amp; Keller, November 2018). Diese Regelungen sind auch Inhalt der Unterlage „Wiedererrichtung Schlossallee“, die einen Bestandteil der B-Plan-Unterlagen darstellt.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> 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 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.</p>
5.14	<p>Voraussetzung einer denkmalpflegerischen Zustimmung sind Festlegungen zur Erzielung einer Einheitlichkeit der Bebauung (etwa in einem städtebaulichen Vertrag), von denen wir auch in unseren Abstimmungsgesprächen ausgegangen sind. Wir bitten, den B-Plan um solche textlichen und zeichnerischen Festlegungen zu ergänzen und sehen es zudem für erforderlich an, dass vor Inkrafttreten des B-Plans</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Ergänzung um die Nr. 1.2. sowie die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8 Denkmalschutz und in Kapitel 20.1</p>

	<p>ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vorgelegt wird, um gemäß §11 (1) Nr. 2 BauGB eine harmonische städtebauliche Einheit durch Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu sichern.</p> <p>So sind beispielsweise auch für die Stellflächen Regelungen zu treffen. Für Stellflächen nahe der Ferienhäuser ist auf die Festlegung der Nichtüberdachung Bezug zu nehmen, d.h. der Raum zwischen Baumreihe und Bauflucht der Häuserreihe ist von ruhendem Verkehr freizuhalten.</p> <p>Eine Festlegung der Farbe der Einfriedung (Holzlattenzaun) auf Reinweiß halten wir für unangebracht und schlagen vor, holzsichtige oder braun gestrichene Holzlattenzäune festzulegen.</p>	
<p>5.15</p>	<p>6. SO 2</p> <p>Aus unserer fachlichen Sicht bestehen Bedenken gegen die Zulässigkeit der aufgeführten Nutzung a-g, da sie, obwohl nicht abschließend für uns beurteilbar, zu nicht denkmalgerechten Veränderungen im und am Schloss führen könnten, beispielsweise bei der Ausweisung zusätzlicher Stellflächen im Sondernutzungsgebiet.</p>	<p><b>Nicht Gegenstand dieses Planverfahrens</b></p> <p>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.</p>
<p>5.16</p>	<p>7.</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich der B-Plans sollten Regelungen für eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung getroffen werden, beispielsweise in der Festlegung von Firstrichtungen, Einfriedungen, Stellflächen etc. Wir empfehlen die generelle Festlegung einer Dacheindeckung mit kleinteiligen, keramischen, nicht glänzenden Ziegeln in der Farbe Rot und von Putzfassaden in dezenten, historischen Fassadenfarben.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst sowohl Bestandsbebauung als auch Gebiete, für die eine Neubebauung vorgesehen ist. Für die Bestandsbebauung orientiert sich das Einfügen auch hinsichtlich der gestalterischen Merkmale der Dacheindeckung und Putzfassaden unverändert an § 34 BauGB. Für die Neubaugebiete werden grundsätzlich rote bis rotbraune nicht glänzende Materialien für die Dacheindeckung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen werden auch mit Bezug auf die Bestandsgebiete nicht getroffen. Hinsichtlich der Umgebung der o.g. Kulturdenkmale wird 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</p>

		<p>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.</p> <p>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. Darüber hinaus wird die Gemeinde auf dem Investor auf wesentlichen Teilen des Plangebiets zu weiteren Gestaltungsanforderungen im Wege eines städtebaulichen Vertrags zukommen, Hierzu werden auch die in der Stellungnahme genannten Farbgebung und Struktur der Dacheindeckung zählen.</p>
5.17	<p>Die weitere Planung des B-Plans sollte unter Berücksichtigung der hier aufgezählten Einwände und Hinweise verbessert und überarbeitet werden, damit der B-Plan aus der Sicht der Denkmalpflege zustimmungsfähig werden kann.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planungsprozess und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b></p>

<b>6 Landesamt für Archäologie (03.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
6.1	<p>vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-56510-01]).</p> <p>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.</p> <p>Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.</p> <p>Nach § 14 SächsDSchG 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.</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).</p> <p>Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Anpassung in der Nr. 1.3 und die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 6.7 und 20.1</p>



<b>7 Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (11.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
7.1	<p>mit Schreiben vom 06.05.2020 informierten Sie uns über die erneute Auslegung und Beteiligung der TöB am Verfahren des o. g. Bebauungsplanes mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Die Planungsabsicht ist, auf einer Brache südlich und östlich des Störmthaler Schlosses bzw. unmittelbar am Störmthaler See zum einen Flächen für die Errichtung von Wohnbebauung und zum anderen für eine Ferienhaussiedlung bereitzustellen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig begrüßt das Vorhaben, welches der fortschreitenden Verödung des brachgefallenen LPG-Geländes im innerörtlichen Bereich von Störmthal entgegenwirken soll. Zudem gilt es, die vorhandenen bzw. entstandenen infrastrukturellen Nutzungen wie das angrenzende Sportzentrum mit Gastronomie, den Gasthof Störmthal und das in Entwicklung befindliche Schloss durch eine umliegende Entwicklung im Bestand zu stärken und zu erhalten. Es ist dabei zu gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB).</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu Begründung in Kapitel 4.7</p>

<b>8 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (08.05.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
8.1	[...] Im Bebauungsplangebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Besonders weisen wird auf die vorhandene enviaM Trafostation „Land AG“ hin. [...]	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Begründung in Kapitel 4.5
8.2	[...] Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.[...]	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung in Nr. 9 Leitungsrecht und Teil B: Text, Abschnitt I Nr. 6, sofern nicht innerhalb der Straßenverkehrsflächen verlaufend. Für das Leitungsrecht in WA 1.9 – hier eine Mittelspannungsleitung, Anbindung an die Bestandstrasse, wird ein entsprechender Hinweis In Teil B: Text, Abschnitt II Nr. 13 eingefügt. Weitergehende Kennzeichnungen sind nicht erforderlich, weil die vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen im Plangebiet in Teilen bereits innerhalb der in den vorgesehenen Verkehrsflächen verlaufen bzw. nach dort hin umverlegt werden.
8.3	[...] Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. [...]	<b>Wird berücksichtigt.</b> Für das Leitungsrecht in WA 1.9 – hier eine Mittelspannungsleitung, Anbindung an die Bestandstrasse, wird ein entsprechender Hinweis In Teil B: Text, Abschnitt II Nr. 13 eingefügt. Weitergehende Kennzeichnungen sind nicht erforderlich, weil die vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen im Plangebiet in Teilen bereits innerhalb der in den vorgesehenen Verkehrsflächen verlaufen bzw. nach dort hin umverlegt werden.
8.4	[...] Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM—Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.[...]	<b>Ist bereits berücksichtigt</b> Mit dem Bebauungsplan werden unumgängliche Umverlegungsmaßnahmen notwendig. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung bereits mit der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH abgestimmt. Der Bauherr wird bzgl. der Übergabe der Ausführungsplanung in Kenntnis gesetzt.

<b>9 Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH(03.06.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
9.1	<p>Nach Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen unseres Unternehmens im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt:                      Gasmitteldruckleitung                      Dazu übergeben wir den Bestandsplan Blattnr. 1. [...]</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b>                      Bei dem dargestellten Leitungsbestand handelt es sich um Grundstücksversorgungsleitungen, die in der ehemaligen Gemeindegasse verlaufen. Diese Versorgungsleitungen gehen ausser Betrieb und in die neu geplanten Straßen verlegt, von wo die Versorgung der Grundstücke erfolgen wird. Eine Festsetzung im Plan ist hierzu nicht erforderlich.</p>

<b>11 Kommunale Wasserwerke Leipzig (11.06.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
11.1	<p>Der vorhandene Regenwasserkanal DN 1200 aus Stahlbeton der Leipziger Wasserwerke, zu dem mit dem bisherigen Planverfahren eine Zuwegung gesichert werden sollte, liegt allerdings nunmehr außerhalb des geänderten Geltungsbereichs. Dadurch kann der Betrieb sowohl des vorhandenen Regenwasserkanals DN 1200 als auch der Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage nicht mehr im Rahmen des aktuellen B-Planverfahrens gesichert werden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Errichtung der Regenwasseranlagen wurde von der Gemeinde Großpösna jedoch zugesichert, dass der Regenwasserkanal DN 1200 künftig im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum liegt.</p> <p>Entsprechend des aktuellen Geltungsbereiches verläuft der Regenwasserkanal DN 1200 nunmehr über mehrere nicht öffentlichen Flurstücke (1w, 1y, 1v, 1/16, 419/4, Gemarkung Störmthal), bis dieser in eine Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage einmündet. Das Grundstück (FSt. 419/5, Gemarkung Störmthal), auf dem sich die Rückhalteanlage befindet, ist im Eigentum der Leipziger Wasserwerke. Daher ist für den Regenwasserkanal DN 1200 — einschließlich eines Schutzstreifen von je 5,0 m beidseits der Rohrachse - durch die Gemeinde Großpösna vom Ende des öffentlich gewidmeten Verkehrsraums bis zur Regenrückhalteanlage eine Dienstbarkeit zugunsten der Leipziger Wasserwerke im Grundbuch einzutragen. Dabei muss die Anfahrbarkeit der Regenrückhalteanlage mit LKW für die Leipziger Wasserwerke stets gewährleistet sein.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens</b></p> <p>Die Gemeinde hat die betreffenden Flurstücke erworben. Nach der Widmung als Verkehrsfläche wird für die Leitung eine Dienstbarkeit für die jeweiligen Flurstücke eingetragen. Demnach ist die Leitung abgesichert. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p>
11.2	<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Bezüglich der Trinkwasserversorgung weisen wir aus unserer Stellungnahme vom 26.03.2018 nachstehend hin:</p> <p>Die Erschließung des B-Plangebietes ist ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen zu planen, so dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält.</p> <p>Die Anbindepunkte befinden sich in der östlichen Dorfstraße/Konsumgasse TWL PE-HD 160x9,5 und in der nördlichen Dorfstraße TWL PE-HD 125x7,4. Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ ist mit der Neuordnung des Gebiets außer Betrieb zu nehmen, zu trennen und zu verschließen. Grundstücke mit direkter Anliegerschaft an einer vorhandenen Trinkwasserleitung können auf</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan steht den Anforderungen nicht entgegen. Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung ist mit der KWL vorabgestimmt, so dass die Durchführung gewährleistet ist.</p>

	<p>Antrag des Kunden einen Hausanschluss Über Anschlussvertrag erhalten.          Genauere Aussagen zur Versorgung sowie zu gegebenenfalls erforderlichen Leitungsbaumaßnahmen können erst nach Vorlage des Trinkwasserbedarfs und der Art der vorgesehenen Bebauung erfolgen.“          Die derzeit öffentlich gewidmete Straße Gemeindegasse (FL-St. 1/14 und 1/159, Gemarkung Störmthal)          wird plangemäß nach Süden parallelversetzt und ist als Planstraße A in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Gemeindegasse vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 Asbestzement soll im Rahmen der Erschließung stillgelegt werden (vgl. S. 21, Begründung zum ‘Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ vom 22.04.2020). Die Versorgung der Bestandsgebäude wird über das neue Netz in den Planstraßen sichergestellt.          Löschwasser kann in der Dorfstraße/Konsumgasse (Hydrant H23097) in Höhe 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden.          Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung Über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen - besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.          Die von Ihnen vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.          Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Leipziger Wasserwerke.</p>	
<p>11.3</p>	<p>Abwasserentsorgung          Im Plangebiet werden das Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem entsorgt. Eine Erschließung ist im Plangebiet ebenso im Trennsystem durchzuführen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b>          Der Bebauungsplan steht den Anforderungen nicht entgegen. Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung ist mit der KWL vorabgestimmt.</p>

<p>11.4</p>	<p>Schmutzwasserentsorgung Das Schmutzwasser ist - wie in unserer Stellungnahme vom 26.04.2018 bereits hingewiesen - im freien Gefälle bis zur Dorfstraße nördlich des Geltungsbereiches abzuleiten. Wie auch die Trinkwasserversorgungsleitung soll der in der Gemeindegasse vorhandene Schmutzwasserkanal DN 250 aus Steinzeug im Rahmen der Erschließung stillgelegt werden (vgl. S. 21, Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ vom 22.04.2020). Die Schmutzwasserentsorgung der Bestandsgebäude wird über das neue Netz in den Planstraßen sichergestellt.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b> Der Bebauungsplan steht den Anforderungen nicht entgegen. Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Erschließungsplanung ist mit der KWL vorabgestimmt.</p>
<p>11.5</p>	<p>Korrektur zum Begründungstext, S.29 „[...] Innerhalb des Vorhabengebietes ist [...] entlang der Gemeindegasse ein Schmutzwasserkanal DN 250 vorhanden. [...]“ Begründung: 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 (siehe Bestandsplanauszug). Korrektur Begründungstext, S.29 „[...] Die nordöstliche Dorfstraße wird ,über einen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz (Bäckergasse bis [Gemeindegasse] bzw. DN 250 Stz (südöstliche Dorfstraße bis Gemeindegasse) entwässert. Diese beiden Kanäle treffen Höhe [Gemeindegasse] aufeinander und verlaufen dann [...]“ Begründung: siehe Bestandsplanauszug; im Bestand laufen die Schmutzwasserkanäle in der Gemeindegasse zusammen</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 4.5</p>
<p>11.6</p>	<p>Die von Ihnen vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b></p>
<p>11.7</p>	<p>Niederschlagswasserentsorgung Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentionsgründach) so gering wie möglich zu halten. Korrektur Begründungstext, S.21: „Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches [kann flächenbegrenzt] das Oberflächenwasser von den befestigten privaten und öffentlichen Flächen des Plangebiets in das bereits an der Dorfstraße anliegende</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 4.5</p>

	<p>Netz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) abgeführt werden.“</p> <p>Begründung: In unserer Stellungnahme vom 26.03.2018 weisen wir darauf hin, dass aus dem nördlichen Teil des Plangebietes das Niederschlagswasser nur flächenbegrenzt aufgenommen werden kann; ungeachtet der hydraulischen Kapazität ist - gemäß dem oben erwähnten Grundsatz - eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung trotz allem vorzuziehen.</p>	
11.8	<p>Aus unserer Stellungnahme vom 26.03.2018 weisen wir zudem erneut hin: „Die weiteren Flächen des Plangebiets können nicht an die vorhandene Regenwasserrückhalteinlage angeschlossen werden. Es ist durch den Erschließungsträger ausschließlich die Ableitung über den vorhandenen Teich (Gewässer II. Ordnung) zu prüfen. Sollten dort keine ausreichenden Rückhaltmöglichkeiten zur Verfügung stehen, müssen Rückhaltmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Die entsprechenden Flächen sind im B-Plan darzustellen.“</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b> vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 4.5</p>
11.9	<p>Für das im südlichen Teil anfallende Niederschlagswasser gibt es in diesem Gebiet dementsprechend keine Ableitungsmöglichkeit über das öffentliche Netz. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen (bewirtschaften, versickern) Oder in eine nahe gelegene Vorflut zu verbringen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b> vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 4.5</p>
11.10	<p>Gem. Stellungnahme werden Hinweise zur technischen und vertraglichen Voraussetzungen gegeben.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens</b> Der Bebauungsplan steht den Forderungen nicht entgegen. Der Bauherr wird über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.</p>



<b>12 Landesamt für Schule und Bildung (13.05.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
12.1	Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, dass beabsichtigt ist, die Ortsmitte von Störmthal u.a. mit Wohnbebauung zu entwickeln. Eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung ist vorgeplant. Es lassen sich leider nicht genau die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) absehen. Das Landesamt für Schule und Bildung - Standort Leipzig (LaSuB-STOL) geht von 50 bis 70 WE aus.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 12.1.1
12.2	Neben dem Baugebiet "Ortsmitte Störmthal" werden aktuell 4 bis 5 weitere Baugebiete ausgewiesen, aus welchen bis 2022 bis zu 164 WE aus Einfamilienhäusern (EFH) und 43 WE aus Geschosswohnungsbauten resultieren werden. Wird pauschal aus jedem Haushalt einer WE ein Grundschüler eingerechnet (insgesamt 207 WE) so sind im Durchschnitt der folgenden acht Jahre bis zum Schuljahr 2027/28 jährlich knapp 26 Schüler in die Eingangsschulklassen zusätzlich hinzuzurechnen. Dies entspricht einer vollen Grundschulklasse. Im Maximum werden 12 Klassen beschult, für welche die Löwenzahn-Grundschule nach aktueller Raumaufstellung ausreichend Kapazität aufweist. Gegebenenfalls kann eine Erhöhung der Doppelnutzung mit dem Hort oder ein Raumtausch temporäre Kapazitätsengpässe überwinden.	<b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Hinweis bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welche auch Gegenstand anderer gemeindlicher Planverfahren insbesondere zur Schulentwicklung sind.

<b>13 Sächsisches Oberbergamt (14.05.2020 und 30.06.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
13.1	[...] Durch die verkleinerte Fläche des Bebauungsplanes grenzt dieser nun nur noch an den räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes für den Tagebau Espenhain (Betriebsnummer 6406) an. [...]	<b>Wird zur Kenntnis genommen, es bedarf keiner Abwägungsentscheidung.</b>
13.2	[...] Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem bis in die heutige Zeit bergbauliche Arbeiten durchgeführt werden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Die LMBV mbH ist zwingend am Verfahren zu beteiligen.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Entgegen der Einwände des Landkreis Leipzig, vgl. lfd. Nr. 1, Punkt 2, befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen. Eine Berücksichtigung ist somit nicht erforderlich. Die LMBV mbH wurde im Verfahren beteiligt, vgl. hierzu die Stellungnahme lfd. Nr. 20

<b>15 Deutsche Telekom AG NL 1 Leipzig (12.06.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
15.1	[...] Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Die Deckung unserer TK-Anlagen beträgt in der Regel 0,4m - 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m - 1,0m im Fahrbahnbereich. [...]	<b>Ist bereits berücksichtigt</b> Der Bebauungsplan steht den Forderungen nicht entgegen. Der Bauherr wird über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.
15.2	[...] Für unsere Ausbauentcheidung sind Informationen noch wichtig, welche in der SN benannt werden. [...]	<b>Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens</b> Der Bebauungsplan steht den Forderungen nicht entgegen. Der Bauherr wird über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.

<b>16 Polizeidirektion Leipzig (19.05.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
16.1	<p>gegen den Entwurf zu oben bezeichneten Bebauungsplan, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Bei der Bemessung der Verkehrsflächen und der Grundstücksgrenzen sollten bereits zum jetzigen Zeitpunkt die von festen Hindernissen freizuhaltenen Lichtraumprofile gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006“ (RASt 06) Berücksichtigung finden. Dadurch sollen spätere Konflikte in der Ausführungsplanung vermieden werden. So sind für unmittelbar an den Verkehrsraum angrenzende Grundstücksumfriedungen jedweder Art, sowie das Einbringen von Verkehrszeichen und stromführenden Quellen (Straßenbeleuchtung, Medien) die entsprechenden Lichtraumprofile sicherzustellen und dementsprechend festzusetzen (innerstädtisch mind. 0,5 m von der Fahrbahnkante gemessen).</p> <p>Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. sind die Vorgaben der Sächsischen Garagen— und Stellplatzverordnung (SächsGarStellVO) in der Fassung vom 13. Juli 2011 zu beachten.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</b></p> <p>Die im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen eine entsprechende Bemessung gem. der technischen Richtlinien in der Durchführungsplanung. Die Vorgaben der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellVO) gelten unbeschadet der Festsetzungen des B-Planes.</p>

<b>17 Naturschutzbund Deutschland (09.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
17.1	Das Vorhaben ist nachvollziehbar beschrieben. Allerdings, das Wort Klimaschutz findet man einmal am Rande erwähnt. Kein Wort zu E-Tankstellen, Stellplätzen für car-sharing, Photovoltaik, Wiederverwendung von Niederschlagswasser usw. Hier sehen wir Nachholbedarf.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt I, Nr. 3 Nebenanlagen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den Baugebieten mit einzelnen Ausnahmen für Vorgärten zugelassen. Hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen. Der Bebauungsplan steht den Forderungen somit nicht entgegen.
17.2	Ebenfalls erschließt sich nicht, warum je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Das ist zu viel und kein positives Signal an den Umwelt- und Klimaschutz. Im Gegensatz fehlen Hinweise auf Radabstellmöglichkeiten usw. Es gibt auch Menschen, die keine privaten Autos nutzen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Anforderungen bzgl. notwendiger Stellplätze gem. Sächsische Bauordnung werden erfüllt. Bei einer Entwicklung im Leipziger Umland ist davon auszugehen, dass jeweils 2 Stellplätze je Wohneinheit benötigt werden. Dies ist, im Vergleich zur regionalen Metropole Leipzig, auf das begrenzte ÖPNV Angebot im Umland zurückzuführen. Im Umland sind die Wege länger. Nebenanlagen für Radabstellanlagen werden gemäß Bebauungsplan Teil B: Text, Abschnitt I Nr. 3 zugelassen.
17.3	Das Schwalbenhaus muss nachweislich vor Beginn der Baumaßnahmen errichtet und von den Tieren angenommen werden. Folgende Bedingungen müssen CEF-Maßnahmen erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis deren negative Bestandsentwicklung verhindern.</li> <li>- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen und z.B. den von der Population besiedelbaren Bereich erweitern.</li> <li>- Sie müssen zeitlich so realisiert werden, dass die Funktion des beeinträchtigten Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung weiterhin gewährleistet werden kann. Werden in diesem Rahmen Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs voll funktionsfähig sein.</li> <li>- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der</li> <li>- Maßnahme durch die prüfende Behörde fachlich bewertet werden kann.</li> <li>- Sofern der Erfolg der Maßnahme im Grundsatz als sicher unterstellt werden kann, aber verschiedene variable Faktoren eine</li> </ul>	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 4.6 und um Kapitel 20.10 Das Schwalbenhaus wird im Bereich einer öffentlichen Fläche errichtet. Konkrete Festsetzungen werden daher nicht erforderlich, da die Gemeinde die Realisierung im Rahmen der Selbstverpflichtung übernimmt.

	regelmäßige „Nachjustierung“ erfordert, ist ein begleitendes Monitoring (Erfassung der Bestandsänderungen) und Management vorzusehen. Der B-Planbeschluss muss für den Fall negativer Ergebnisse des Monitorings hinreichend bestimmte Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.	
17.4	Aus der Pflanzliste sollte die Gemeine Esche gestrichen werden. Grund ist das Eschentriebsterben.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Anpassung der Nr. 6.2 und 6.3 und redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 20.6 und redaktionelle Anpassung des Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan in Anlage 7 – dort wird die Gemeine Esche gestrichen. Hierdurch verändert sich die zu erzielende Ausprägung der geplanten Anpflanzungen nicht.

<b>20 LMBV mbH (10.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
20.1	nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan mit Stand 20.04.2020 teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf. In unserer Stellungnahme vom 05.04.2018 (EW-O35-2018) haben wir Auskunft zum Plangebiet gegeben. Diese Stellungnahme behält in allen ihren Ausführungspunkten weiterhin ihre Gültigkeit.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 6.1, 6.4.2, 8.2. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die in der Stellungnahme vom 05.04.2018 (EW-O35-2018) genannten Hinweise berücksichtigt.



<b>23 Staatsbetrieb Sachsenforst (12.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
23.1	Sachsenforst, hier in Zuständigkeit vom Forstbezirk Leipzig, hat im Sinne einer Eigentümerstellungnahme keine Notwendigkeit auf den vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen, da Eigentum nicht betroffen ist. Wir möchten Sie allerdings darauf hinweisen, dass nach ihren Planungen der Waldabstand zu Flurstück 112/4, Gemarkung Rödgen unterschritten wird. Ansprechpartner hierfür ist die untere Forstbehörde des Landkreises Leipzig.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Für die vor Durchführung der Planung im WA 1.8 auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen erforderliche Waldrandgestaltung wurde mit der unteren Forstbehörde eine Abstimmung getroffen und mit E-Mail vom 27.10.2020 nachträglich eine Zustimmung vorgelegt (vgl. Punkt 1.28.1 und 1.28.2 dieser Abwägungstabelle). Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Teil B: Text, Abschnitt II um zusätzlichen Hinweis Nr. 11 und redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 20.12.

<b>24 LfULG, Abteilung 4: Wasser, Boden, Wertstoffe (09.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
24.1	Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten. Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die geologischen Hinweise der Stellungnahme zu berücksichtigen.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Stellungnahme des LfULG, lfd. Nr. 4.2 und 4.3. Vgl. außerdem Teil B: Text Abschnitt II, redaktionelle Anpassung in der Nr. 5 und um Nr. 13 und die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 20.5 und um 20.11.

<b>28 MDV GmbH (14.05.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
28.1	Die Begründung enthält in Kapitel 4.4 bereits Hinweise zur ÖPNV-Erschließung des Plangebiets über die vorhandene Haltestelle „Störmthal Ortsmitte“. Wir können ergänzen, dass die benannte Buslinie 141 im Rahmen der Sächsischen ÖPNV - Strategie zur Aufwertung als PlusBus vorgesehen ist. Für diesen Fall ist neben dem Angebot im Stundentakt wochentags auch ein regelmäßiges Fahrplanangebot samstags und sonntags zu erwarten. Die Ausführungen zum feinmaschigen Weqesvstem sollten dahingehend ergänzt werden, dass kurze und direkte, barrierefrei ausgestaltete Wege aus dem Plangebiet zur Bushaltestelle von Beginn an in die Planungen einbezogen werden.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 4.4. Über die geplanten öffentlichen Erschließungswege und -straßen ist die Haltestelle barrierefrei erreichbar.

<b>38 Astrid Meyer, Andreas Korb (22.05.2020), Auszug der abwägungsrelevanten Inhalte</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
38.1	<p>(...) Wie wir bereits in vorrangegangenen Bürgerversammlungen und öffentlichen Gemeinderatssitzungen bekundet, ist die geplante Firsthöhe von 11,80 Meter einfach für uns nicht zu akzeptieren. Wir können uns des Eindruckes nicht erwehren, dass unser Grundstück regelrecht "zugebunkert" werden soll, um einen geplanten Ferienbetrieb so gewinnbringend wie möglich zu gestalten. Dies geht jedoch nur zu Lasten unserer Wohnqualität, was für Sie aus reinen materiellen Überlegungen scheinbar keine Rolle spielt. Deshalb lehnen wir jegliche Bauhöhe welche 6,50 bis 7,00 Meter überschreitet ab.</p> <p>Zur besseren Darstellung, was die von ihnen geplante Höhe von fast 12 Meter für uns bedeutet hatte ich bereits mit einem Versuch eines Luftballons welcher an einer Leine von exakt 12 Meter befestigt war versucht bildlich zu vermitteln. Allein durch diese Aktion zeigt sich bereits wie erschreckend hoch im Verhältnis zu unserem Haus diese Bauten geplant sind. Gern stellen wir ihnen diese dabei entstandenen Bilder zur Verfügung. Auch das von Seiten der Gemeinde geäußerte Argument des Betrachtungswinkels kann man so nicht gelten lassen. Derartige hohe Bauten neben unserem Wohnhaus sind aus jedem Blickwinkel abstrakt. Bei dieser Giebelhöhe kann ich höhenmäßige Harmonie mit unserem Wohnhaus nicht erkennen.</p> <p>Ebenso erschließt sich nicht wie sie zu den Ergebnissen einer Untersuchung der Besonnungsdauer kommen. Da aus dem Plan weder die Lage, Anzahl der Gebäude noch die genaue Entfernung der geplanten Ferienhäuser zu unserem Grundstück hervorgeht. Auffällig ist allerdings das die Ergebnisse die Mindeststandards erreichen. Daher liegt der Verdacht nahe dieses Ergebnis stand bereits vor dem Gutachten fest und soll nur zu unserer Beruhigung dienen. Oder sollen wir es sogar als Verhöhnung uns gegenüber auffassen, das man uns wenigstens 1,50 Stunden Sonnenscheindauer im Wohnzimmer zugesteht ?</p> <p>Außerdem wäre ein Sattelitenempfang ohne größere Umbauten unerseits wahrscheinlich ebenso wenig gegeben.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit um die Ergebnisse der Verschattungsstudie:</p> <p>Laut § 6 Abs- 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m. Höhe 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.</p> <p>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.</p> <p>Demnach gelten nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) In mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mind. 4 h (21. März und 23. September),</li> <li>b) für die Wintermonate am 17. Januar mindestens 1 h.</li> </ul>

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 Satteldach-traufständig 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 bei Verschattung durch die geplante Bebauung erfolgt.

Details können der der der Gemeinde vorliegenden Studie entnommen werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt über den 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. Über die darüber hinaus festgesetzte Gebäudeanzahl (TF 4) und Stellung der baulichen Anlagen (Teil A: Planzeichnung, Nr. 3) wird

		weitergehend sichergestellt, dass nur die in der Studie betrachtete Bebauung (Hausgruppen) realisiert wird. Eine Veränderung der Studie oder der festgesetzten Gebäudehöhen ist nicht erforderlich.
38.2	Die Durchgängigkeit der "Planstraße A" über den LPG-Hof wird sich nicht als verkehrsberuhigend erweisen. Jeder Feriengast welcher aus Richtung A38 kommt wird natürlich diese Straßenführung als Durchgangsstraße nutzen. Da wir bereits Erfahrungen mit einer solchen Art von "Durchgangsverkehr" hatten, können wir dies nur ablehnen und fordern ein dementsprechendes Konzept was diesen Durchgangsverkehr verhindert.	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegen hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4 Verkehrliche Belange):</p> <p>Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
38.3	Durch die äußere Erscheinung dieser hohen Ferienbauten können wir auch keinen Charakter einer Schlossallee erkennen. Dass es in Störmthal mal ein Rittergut gab wird man da beim besten Willen nicht mehr annehmen können. Die Ansicht dieser hohen Ferienhäuser lassen doch jegliche Geltung des Schlosses in den Hintergrund treten. Von einem dörflichen Charakter kann man, selbst bei sehr viel Phantasie dabei wirklich nicht sprechen. Da kommt schon eher der Gedanke von "Bettenburgen" der Feriengestaltung und Enge der	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, auch für alle Teilgebiete des SO 1 (Ferienhausgebiet), eine am bestehenden Ortsbild und -struktur aber auch an den aktuellen Anforderungen und Zielen der Ortsentwicklung orientiertes Maß der baulichen Nutzung (vgl. Begründung Kapitel 12.4), für das z.B. auch über eine Verschattungsstudie die Verträglichkeit mit den Bestandsnutzungen dargelegt wird (vgl. oben und Begründung, Kapitel 12.4.2). Das Rittergut</p>

	<p>Arbeiterviertel vom Anfang des vorigen Jahrhunderts in Betracht. Wie kann man angesichts dieser Tatsachen von Wohn- und Aufenthaltsqualität im dörflichen Raum sprechen?</p>	<p>Störmthal ist eine denkmalrechtlich geschützte Sachgesamtheit und wird somit bereits berücksichtigt (vgl. Begründung, Kapitel 4.8). Dazu hat die Gemeinde eine enge Abstimmung mit den Denkmalbehörden getroffen. Es werden zusätzliche Maßnahmen getroffen, um über die Festsetzungen des B-Planes hinaus eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten. Bei Betrachtung der im Plangebiet bestehenden Überprägung der historisch überkommenen Ortsstruktur durch das Betriebsgelände der LPG wird durch das der Planung zu Grunde liegende Konzept zur Wiederherstellung der Schlossallee eine positive Revitalisierung und Aufwertung der Ortslage auch unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsentwicklungskonzepte erzielt. Damit sind die Belange berücksichtigt.</p>
<p>38.4</p>	<p>Auch wird dieses hohe Aufkommen an Feriengästen für diese Feriensiedlung zu starken Parkplatzproblemen führen. Der zur Nutzung angedachte Parkplatz wird für diese Masse an Feriengästen einfach unattraktiv sein. Welcher Feriengast wird eine gewisse Wegstrecke in Kauf nehmen, um täglich sein Auto für Ausflüge und so weiter zu holen? Hier sehe ich große Gefahr für die Zufahrten der Anwohner und Rettungsfahrzeuge.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text, Abschnitt I, Nr. 10.7 und die Begründung in Kapitel 18.5 Anzahl Stellplätze. Mit Festsetzung Nr. 10.7 ist geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind. Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück unterzubringen. Es ist begründet nicht davon auszugehen, dass Feriengäste mit 2 Fahrzeugen oder mehr anreisen.</p>
<p>38.5</p>	<p>Abschließend möchten wir betonen, dass wir nicht gegen eine Belebung des Dorfes Störmthal sind, doch nicht zu Lasten der Anwohner und gänzlich nur einer Vermarktung um jeden Preis. Welche Berücksichtigung findet eigentlich die bereits vorhandenen Sportstätten? Soll dieser Betrieb etwa auf lange Sicht eingestellt werden, weil sich evtl. neue Anwohner über den Lärm beschweren? (...)</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> In der Schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020) wird eine ergänzte Betrachtung des Sportlärms vorgenommen. Ergebnis: Die Richtwerte für den werktäglichen Sportlärm werden weiterhin auch im Bereich der geplanten Wohngebiete eingehalten, so dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vgl. Begründung, Kapitel 15 und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan Kapitel 1.3.4.2 b)</p>



<b>39 Familie Falk Hummer (03.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
39.1	Die Bebauung an der geplanten „Schlossallee“ mit Ferienhäusern (Firsthöhe 11,80 m ) empfinde ich als zu hoch und zu massiv- das Schloss wird hier eher verdeckt als hervorgehoben. Anbinde Punkte in der Höhe können hier nur die Seitenflügel des Schlosses sein. Eine Allee definiert sich als breite Straße mit Bäumen zu beiden Seiten- hier würden Bäume, durch die viel zu hohe Bebauung gegenstandslos- Ferienhausschlucht ist hier angebracht.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. hierzu die Begründung, Kapitel 4.8 Denkmalschutz und 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. die Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
39.2	Warum werden die Ferienhäuser nicht in den hinteren Teil des Baugebietes gelegt- dann sogar mit Seeblick.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Die Verteilung der Nutzungen SO 1 Ferienhäuser und WA 1 allgemeines Wohngebiet wurde zur Lösung von Konflikten und der Sicherung des Denkmalschutzes durchgeführt. Die Verortung der Ferienhäuser an der Schlossallee sichert die Gestaltung der historischen Schlossallee im Sinne des Denkmalschutzes. Weiterhin wird durch den Tausch der Nutzungen der Durchfahrtsverkehr durch das Wohngebiet durch die Ferienhausnutzer minimiert. Da die Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) zudem zu einem verträglichen Ergebnis kommt, ist eine Verlagerung des Ferienhausgebietes nicht zielführend.</p>

<p>39.3</p>	<p>Die geplante Verbindung der Schlossallee mit der bestehenden Straße LPG- Hof wird ein sehr hohes Verkehrsaufkommen am LPG-Hof mit sich ziehen, was zur Minderung der Wohnqualität führt. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens im Punkt 3.6 zweifle ich an. Der Zielverkehr wird 11% weit überschreiten, da der Zielverkehr nach Navigationsgeräten dann direkt über den LPG-Hof geleitet wird. Der Urlauber aus Berlin wird immer über den LPG-Hof geleitet werden und das mit hoher Geschwindigkeit nach der Einbindung in den LPG-Hof (Erfahrungswerte ). Ein Verkehrsaufkommen von über 1000 Fahrzeugen pro Tag ist, egal über welche Zuwegung für das Dorf kaum zu verkraften.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegen hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 4.4). Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
<p>39.4</p>	<p>Sanfter Tourismus ist immer der Leitspruch gewesen.  Ich befürworte weiterhin einen Bebauungsplan für Störmthal Ortsmitte- natürlich nicht in dieser Fassung.  Ich bitte darum, dass meine getätigten Aussagen bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Planung berücksichtigt den nachhaltigen Tourismus gem. der vorliegenden gemeindlichen Entwicklungskonzepte (vgl. Begründung, Kapitel 7.1.6 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2025 und Kapitel 7.1.7 Ortsentwicklungskonzept Störmthal) und geht nicht über die dort vorgesehenen Entwicklungen von Ferienhausgebieten hinaus. Das Konzept berücksichtigt mit den geplanten ca. 15 Ferienhäusern eine auch flächenmäßig untergeordnete Nutzung (vgl. städtebauliche Kalkulation, Begründung, Kapitel 19), womit ein in die Ortschaft eingebundene und verträgliche touristische Nutzung realisiert wird.</p>

<b>40 Ferien in Störmthal (FiS) GbR (11.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
40.1	<p>1. Beurteilung generell: Der B-Plan wird im Grundsatz als konzeptionell positiv bewertet. Er kann eine Verbesserung der bisherigen Situation darstellen. Es gibt mehrere Einwände zu Festlegungen, insbesondere zur Ausweisung eines Sondergebietes.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p>
40.2	<p>2. Thematik Nachweis Stellplätze: Für den Bereich "WA 2" u.a. Flurstücke 1717, 1/24 (hier Verwalterhaus, Grundstücks Kuhstall) ergibt sich aus der Offenlage folgende Problematik: Objektiv sind auf dem Grundstück ebenerdig ca. 12 SP, bei Anordnung einer Tiefgarage (und Abzug der Zufahrtsrampe) ebenfalls ca. 12-14 SP körperlich errichtbar. Bei Unterstellung von je 500 - 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt also 1.000m<sup>2</sup>-1.200m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70—80 m<sup>2</sup> wäre ein Nachweis von ca. 30 SP notwendig. Erkennbar ist a) ein erhebliches Mißverhältnis und b) die Festsetzung einer objektiv unmöglichen Festlegung im B-Plan. Einwände: Freistehende EFH bzw. DHH beanspruchen regelmässig 2 SP, Wohnungen im Geschosswohnungsbau beanspruchen nach Erfahrungswerten 0,5 - 1 SP. Im B-Plan fehlt eine Differenzierung des SP-Nachweises für freistehende EFH/DHH gegenüber Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Lösungsvorschlag: Es sollte eine Abgrenzung erfolgen. Für Wohnungen sollte diese ausgehend von kleinen WE bei 0,5 bis zu großen WE bei 1,0 SP/WE liegen. Für seniorengerechte WEs sollte der Schlüssel aufgrund der geringen KFZ—Nutzung durch Senioren bei 0,1-0,2 SP/WE liegen. Diese Abgrenzung sollte über alle "WA"-Abschnitte generell erfolgen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Der Bebauungsplan orientiert sich an der SachsBO. Dabei wird der Stellplatznachweis an der Anzahl der Wohneinheiten gemessen. Eine Unterscheidung zu Wohneinheiten im EFH/DHH und Geschossbau wird nicht vorgenommen. Dies wird auch im Bebauungsplan so gehandhabt. Es ist Sache des Bauherrn die Gestaltung der auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren denkmalrechtlichen Restriktionen möglichen Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen. Ein Anspruch auf eine Planung, die auch unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Restriktionen eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der Planung ermöglicht besteht nicht.</p>
40.3	<p>3. Thematik Sondergebiet Einwände: Die Ausweisung des beschriebenen Sondergebietes mit Veranstaltungen und Nachtveranstaltungen in einem überwiegend als "WA" festgesetzten Bereich ist nicht ausgewogen und kann dauerhaftes Streitpotential begründen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Wie in der Begründung, Kapitel 12.1.2 bereits dargelegt, ist die Festsetzung des Sondergebietes (SO2-Gebietes) nach § 11 Abs. 2 BauNVO begründet mit der besonderen Nutzung der genehmigten und geplanten Nutzung des Schlosses. Diese Nutzung unterscheidet sich wesentlich von einem Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, weil Wohnen nur</p>

	<p>Lösungsvorschlag: Nutzungen, die dem Status des Schlosses gerecht werden und gleichzeitig die Belange der vorhandenen und neuen Wohnbebauung Rücksicht nehmen, sind mit einer Ausweisung als Mischgebiet erreichbar und vertretbar.</p>	<p>ausnahmsweise und im untergeordneten Umfang zulässig ist. Auch ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO wäre hinsichtlich des hier vorliegend festzusetzenden, besonderen und auf das Schloss maßgeschneiderten Nutzungsmix nicht zutreffend. Die Verträglichkeit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete und deren Nutzungsregelungen (TF 1.1 bis 1.3) ist durch eine Schalltechnische Untersuchung (brennerBERNHARD, aktualisiert: 02.09.2020) belegt. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist demgegenüber auch im Sinne der Einwendung nicht zielführend.</p>
<p>40.4</p>	<p>4. Gewerbelärm Einwände: - Grundsätzlich stellen alle Veranstaltungen des Schlosses gegenüber der westlich angrenzenden Bestandsbebauung (WA 2) eine erhebliche und das Wohnen störende Lärmemission dar. - Die Annahme, alle Veranstaltungen finden im Innenhof (Rückseite des Schlosses) statt, ist aufgrund der Ausrichtung des Schlosses nach Süden unrealistisch und später nicht kontrollierbar. - Veranstaltungen mit Ende 22 Uhr haben erhebliche Nachlaufzeiten (Abbau etc.), welche das benachbarte Wohnen erheblich beeinträchtigen. - Das Argument „eilvernehmlicher Regelungen“ ist kein Bestandteil des Planungsrechts und völlig ungesichert. - Die über diese Festlegungen darüber hinaus gehende grundsätzliche Zulässigkeit von 10 Nachtveranstaltungen mit Veranstaltungsende bis 24 Uhr und deren Auswirkungen sind nicht untersucht, nicht begründet und lassen schon jetzt erhebliche und unzulässige Beeinträchtigungen für das WA 2 erwarten.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. Begründung, Kapitel 15 und Schalltechnische Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, 02.09.2020). In der Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) werden alle wesentlichen Schallquellen des Schlossbetriebes einbezogen. Für die Gastronomie wird der Freisitz für den Südosten des Schlosses modelliert, womit Schall gegen das im Norden gelegene WA2-Gebiet durch das Schlossgebäude abgeschirmt wird. Des Weiteren wurden Parkplätze vor dem Schloss berücksichtigt. Es besteht eine Baugenehmigung die einen lärmschutzrechtlich konformen Betrieb, der für die Bestandsbebauung und somit auch einen Teil der Bebauung im WA2, bei Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm bis 22.00 Uhr vorsieht. Dieser Schutz der Bestandsbebauung vor nächtlichen Lärm bleibt auch weiterhin bestehen.</p>
<p>40.5</p>	<p>- Die Annahme, alle Veranstaltungen finden im Innenhof (Rückseite des Schlosses) statt, ist aufgrund der Ausrichtung des Schlosses nach Süden unrealistisch und später nicht kontrollierbar.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Der Freisitz befindet sich im Süden, so dass eine Abschirmung durch den Baukörper gegeben ist. Für die geplanten Veranstaltungen ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Betriebsgenehmigung erforderlich, in welcher der Standort geregelt werden kann.</p>
<p>40.6</p>	<p>- Veranstaltungen mit Ende 22 Uhr haben erhebliche Nachlaufzeiten (Abbau etc.), welche das benachbarte Wohnen erheblich beeinträchtigen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. Begründung, Kapitel 15 und Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020). Die Prognose berücksichtigt die genehmigte Nutzung für Veranstaltungen/Gaststättenbetrieb bis 22.00 Uhr und Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung.</p>

		Die in der Prognose errechneten Lärmpegel zeigen auf, dass kein Publikumlärm durch lautes Klatschen nach 22 Uhr möglich ist. Daher ist das Veranstaltungsende auf 22 Uhr festgesetzt. Sowohl die Räumung des Veranstaltungsgeländes als auch der Abbau erzeugen einen weitaus geringeren und zulässigen Lärmpegel. Zudem findet der Abbau innerhalb des Schlosshofes statt, wodurch der Lärm gegenüber der nördlich gelegenen Bestandsbebauung durch das Gebäude des Schlosses abgeschirmt wird. In der Aktualisierung des Schallgutachtens wurde ein Lärmpegel für den Vor- und Nachlauf der Zuschauer ergänzt. Die Richtwerte werden dabei auch nach 22 Uhr eingehalten.
40.7	- Das Argument „eivernehmlicher Regelungen“ ist kein Bestandteil des Planungsrechts und völlig ungesichert.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. Begründung, Kapitel 15 und Schalltechnischen Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020). Es handelt sich lediglich um einen Hinweis für den Fall der Wohnnutzung. Die Wohnnutzung des Schlosses besteht nur als Ausnahmeregelung. Da jedoch die Durchführung der Veranstaltung und Vermietung in einer Hand liegen würden, kann bei einer potenziellen Vermietung bereits auf das Veranstaltungskonzept hingewiesen werden.
40.8	- Die über diese Festlegungen darüber hinaus gehende grundsätzliche Zulässigkeit von 10 Nachtveranstaltungen mit Veranstaltungsende bis 24 Uhr und deren Auswirkungen sind nicht untersucht, nicht begründet und lassen schon jetzt erhebliche und unzulässige Beeinträchtigungen für das WA 2 erwarten.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Ein über den genehmigten Betrieb hinausgehender Veranstaltungsbetrieb, insbesondere für größere Hochzeiten oder sehr große Familienfeiern ist nicht generell zugelassen und bedarf gesonderter Genehmigungen. Die o.g. Begrenzung der Betriebszeit ist bereits durch die in der Umgebung befindliche Bestandsbebauung begründet. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis, dass es die Möglichkeit gibt 10 Veranstaltungen im Jahr im Bedarfsfall gesondert prüfen und bei Einhaltung der für seltene Ereignisse zulässigen höheren Richtwerte auch genehmigen zu lassen. Das Gutachten erhebt nicht den Anspruch diese zu untersuchen oder zu begründen, da die Prüfung für das jeweilige Sonderereignis im Einzelnen zu erfolgen hat.
40.9	5. Fazit Einwendungen: 1. Im B-Plan fehlt eine Differenzierung des SP-Nachweises für freistehende EFH/DHH gegenüber Wohnungen im Geschosswohnungsbau. 2.	<b>Zu 1. vgl. lfd. Nr. 40.2</b> <b>Zu 2. vgl. lfd. Nr. 40.4 – 40.7</b> <b>Zu 3. vgl. lfd. Nr. 40.8</b> <b>Zu 4. vgl. lfd. Nr. 40.3</b>

	<p>Die Beurteilung der durch das Schloss ausgehenden Gewerbelärms ist aufgrund des vorliegenden Gutachtens nicht ausreichend nachvollziehbar.</p> <p>3. Die über diese Festlegungen darüber hinaus gehende grundsätzliche Zulässigkeit von 10 Nachtveranstaltungen mit Veranstaltungsende bis 24 Uhr ist generell unzulässig.</p> <p>4. Die Ausweisung des beschriebenen Sondergebietes und dessen Auswirkungen mit Veranstaltungen und Nachtveranstaltungen direkt neben einem überwiegend als "WA" festgesetzten Bereich ist nicht ausreichend begründet und nicht begründbar.</p>	
--	--	--

<b>41 Manfred Kolbe (11.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
41.1	hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“ vom 20.04.2020. Da ich den Bebauungsplan und sämtliche dazugehörenden Anlagen erst am 11.05.2020 erhalten habe, konnten die zahlreichen Einwendungen gegen den meines Erachtens formell und materiell rechtswidrigen Bebauungsplan nur kurz skizzenhaft dargestellt werden. Weitere Ausführungen mit Nachweisen bleiben daher vorbehalten. Insbesondere bleibt die Stellungnahme zum Schallschutzgutachten bis zum Vorliegen eines eigenen Schallschutzgutachtens vorbehalten.	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p> <p>Bei dem Einwender handelt sich nicht um eine Behörde oder einen Träger öffentlicher Belange, für den/die gesetzlich die direkte Ansprache/Zusendung gem. § 4 Abs. 2 BauGB festgelegt ist. Für Planungsbetroffene ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen, welche als Offenlegung im Zeitraum vom 11.05. bis 12.06.2020 durchgeführt wurde. Vorab waren keine Unterlagen auszureichen oder eine besondere Behandlung einzelner Beteiligter und somit auch nicht des vorliegenden Einwender war auch nicht angezeigt oder begründet.</p> <p>Der Einwender hat der Gemeinde bis zum heutigen Tage kein eigenes Schallgutachten vorgelegt und konnte somit bei der Abwägung nicht mit geprüft werden.</p>
41.2	Da ich angesichts der überbrückbaren Differenzen immer noch hoffe, hier zu einer gütlichen Einigung zu kommen, habe ich in meinen Einwendungen auch mehrere Lösungsansätze skizziert, vor allem die Rückkehr zur alten Planung bis 2015 mit den Ferienhäusern als Schallschutzriegel vor der Wohnbebauung und die Festsetzung von Ausnahmen für eine beschränkte Anzahl von Veranstaltungen im Sondergebiet S 2 Schloss Störmthal. Aus diesem Grunde habe ich bisher auch keinen Fachanwalt mit der Wahrnehmung meiner Rechte beauftragt.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Nach den für schalltechnische Untersuchungen geltenden technischen Grundlagen, hier die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sind die Neubau–Ferienhausgebiete gleichermaßen als Immissionsort zu betrachten. Dementsprechend ist die Beurteilung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, wie auch in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure, Aktualisiert. 02.09.2020) geschehen, anerkannt. Somit wäre ein „Schallschutzriegel“ durch die Ferienhäuser nicht praktikabel.</p> <p>Der Tausch von Ferienwohnungen und der Wohnnutzung wurde zur Lösung von Konflikten und der Sicherung des Denkmalschutzes durchgeführt. Die Verortung der Ferienhäuser an der Schlossallee sichert die Gestaltung der historischen Schlossallee im Sinne des Denkmalschutzes. Weiterhin wird durch den Tausch der Nutzungen der Durchfahrtsverkehr durch das Wohngebiet durch die Ferienhausnutzer minimiert. Da das Schallgutachten zudem zu einem verträglichen Ergebnis kommt ist die Abweichung zum Rahmenplan als bessere Lösung gerechtfertigt.</p> <p>Wie bereits im Vorfeld der Offenlegung in einer Abstimmung der Gemeinde mit dem Einwender am 10.10.2019 zu den geplanten Nutzungen des Schlosses dargelegt, wird die Gemeinde aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes keine Festsetzung treffen,</p>



		<p>nach der Veranstaltungen unbegrenzt lang stattfinden dürfen. Gem. in Teil B: Text, Nr. 1.2.1 wird der zulässige und auch über die schalltechnische Untersuchung verträgliche Rahmen der zulässigen Veranstaltungen bestimmt. Somit ergibt sich die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit für Veranstaltungen, so dass ein Ausschluss oder die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht angezeigt ist.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nach seiner Eigenart und dem durch § 9 BauGB festgelegten Festsetzungskatalog keinerlei rechtssicheren Detailregelungen für betriebliche Vorgänge und insbesondere auch nicht für die Dauer von Veranstaltungen treffen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben die Vorschriften des Gaststättengesetzes – SächsGastG unberührt, wonach der Einwender eine gesonderte Betriebserlaubnis zu beantragen hat, in der auch Regelungen über die zum Immissionsschutz zulässige Dauer von Veranstaltungen getroffen werden können.</p>
<p>40.3</p>	<p>Für mich gibt es aber auch keinen Zweifel, dass der Entwurf des Bebauungsplans in seiner jetzigen Fassung für Schloss Störmthal existenzgefährdend ist, meine Arbeit von über 10 Jahren zu Nichte machen könnte, deshalb von mir nicht akzeptiert werden kann und mich zu weiteren rechtlichen Schritten zwingen würde.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p> <p>Die Gemeinde hat am 10.10.2019 eine Besprechung zur Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Schlosses im Planentwurf durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen, sofern sie durch den Bebauungsplan rechtssicher umsetzbar, die Anliegen des Bauherr weitestgehend. Die Nutzungsvorstellungen wurden einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen, um die Durchführbarkeit der Planung und somit die Rechtssicherheit zu gewährleisten. Die Planung stellt noch keine Betriebserlaubnis gem. Gaststättengesetz oder Baugenehmigung dar, sondern setzt nur den Rahmen für die grundsätzlich zulässigen Nutzungen. Wie durch die Gemeinde in der Begründung, Kapitel 12.1.2 dargelegt, soll hiermit eine Perspektive für die Nachnutzung des Schlosses eröffnet werden, indem 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 fortgeschrieben wird. Sie ist daher der begründeten Auffassung, den Anliegen des Einwenders weitgehend entgegen zu kommen und sieht keine hinreichend begründeten Hinweise auf eine Einschränkung bestehender Rechte des Einwenders.</p>

<p>40.4</p>	<p>Es handelt sich sowohl um Einwendungen gegen die Formelle Rechtmäßigkeit (unten A.) des Bebauungsplans, als auch die Materielle Rechtmäßigkeit (unten B.) des Bebauungsplans. Die Einwendungen gegen die Materielle Rechtmäßigkeit sind in Allgemeine Einwendungen und Einwendungen im Zusammenhang mit Schloss Störmthal gegliedert.</p> <p>A. Formelle Rechtmäßigkeit</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans ist bereits aus formellen Gründen rechtswidrig, insbesondere sind die von der Planung berührten Belange nicht vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet worden.</p> <p>I. Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, §§ 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>widmet sich als erste Vorschrift zu den Verfahrens- und Formmängeln den Ermittlungs- und Bewertungsfehlern. Die Vorschrift zielt darauf ab, der Kategorisierung des planerischen Abwägungsvorgangs in der Bauleitplanung als Verfahren auf der Ebene der Planerhaltung Rechnung zu tragen. Der Bezugspunkt der Vorschrift ist § 2 Abs. 3 BauGB, der bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“ sind. Damit sollentsprechend der gesetzgeberischen Intension der durch die europarechtlichen Vorgaben hervorgerufene Wechsel vom materiell-rechtlichen Abwägungsvorgang zu den verfahrensbezogenen Elementen des Ermitteln und Bewertens der Belange nachvollzogen werden. Der Vorgang des Abwägens wird damit zukünftig in einen formellen und einen materiellen Teil aufgeschlüsselt. (vgl. Finkelnburg/Ortloff/Kment, Öffentliches Baurecht, Band 1, 7. Aufl. 2017, S. 221)</p> <p>Der besseren Übersichtlichkeit halber werden trotz dieser rechtlichen Aufspaltung des Abwägungsvorgangs in einem formellen und materiellen Teil die hier vorliegenden Verstöße gegen das Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB insgesamt bei der Materiellen Rechtmäßigkeit unter B.II. und III dargestellt.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange das relevante Abwägungsmaterial ermittelt und formal erfasst. Dass diese Erfassung zum Zeitpunkt der Stellungnahme und zwar vor Abschluss der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht abgeschlossen war, liegt in der Natur der Dinge und kann somit zu dem vorliegenden Zeitpunkt noch nicht beanstandet werden. Die nunmehr nach Abschluss der Beteiligungen vorliegenden Stellungnahmen werden in die vom Einwender geforderte Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB eingestellt. Die vom Einwender genannte Vorschrift des § 214 BauGB bezieht sich auf ein nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erforderliches Prüfverfahren, welches durchzuführen ist, wenn eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften angezeigt werden. Die Abwägung der Belange findet daher auch insbesondere durch die Vorlage der Abwägungstabelle statt und wird berücksichtigt.</p>
<p>40.5</p>	<p>II. Auslegung der vorbereitenden städtebaulichen Verträge</p> <p>Die vorbereitenden städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und der Reinbau GmbH sind nicht mit ausgelegt worden. Dies ist zwar grundsätzlich nicht erforderlich, wenn die Planung alleine den Vertragspartner der Gemeinde betrifft.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Es handelt sich nicht um den städtebaulichen Vertrag im planungsrechtlichen Sinne. Es ist ein Planungskostenvertrag der nicht offengelegt werden muss.</p>

	<p>Hier jedoch ist die Reinbau GmbH nicht alleine von der Planung betroffen, sondern auch zahlreiche Dritte, unter anderem der Einwendende als Eigentümer des Schlossgrundstücks. Durch für sie günstige Vereinbarungen in den vorbereitenden städtebaulichen Verträgen mit dem Vertragspartner Reinbau GmbH könnte die Gemeinde verleitet sein, den Bebauungsplan in wesentlichen Punkten im Interesse ihres Vertragspartners Reinbau GmbH aufzustellen und die Interessen der Dritten hintanzustellen. Um dies beurteilen zu können, sind hier auch die vorbereitenden städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und der Reinbau GmbH auszulegen.</p>	
<p>40.6</p>	<p>III. Auslegungsfrist                  Die Auslegungsfrist beträgt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage und bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch angemessen länger.                  Hier hat die Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplanes gerade für einen Monat ausgelegt. Unter Abzug der Wochenenden, der Feiertage und des Brückentages war der Entwurf nur für 22 Wochentage einsehbar. Außerdem galten gemäß Bekanntmachung der Gemeinde die coronabedingten Einschränkungen, also hier die vorherige Anmeldefrist für die Einsichtnahme.                  Sowohl die Komplexität des Bebauungsplanverfahrens, was sich mittlerweile über fünf Jahre hinzieht, als auch die coronabedingten Einschränkungen stellen einen wichtigen Grund für eine längere Auslegungsfrist dar. Es ist unmöglich innerhalb der Monatsfrist die komplexen Unterlagen durchzuarbeiten und etwa die schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro überprüfen zu lassen. Auch die coronabedingten Einschränkungen stellen einen wichtigen Grund für eine längere Auslegungsfrist dar so wie derzeit überall in Verwaltung und Justiz Sonderregelungen gelten.                  Persönlich darf ich hinzufügen, dass auch ich als vermeintlich Beteiligter des Bebauungsplanverfahrens erst mit Beginn der Auslegung am 11.05.2020 Gelegenheit hatte, die umfangreichen Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Die Offenlegung ist fristgerecht und ohne coronabedingte Einschränkungen der Öffnungszeiten des Auslegungsraumes erfolgt. Es lagen ferner keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes vor:                  Die Offenlegung ist ordnungsgemäß im Amtsblatt „rundschau“ mit Datum vom 30.04.2020 bekannt gemacht worden. Damit wurde, unter Berücksichtigung der Feiertage, eine über die erforderliche 1 wöchige Bekanntmachungsfrist hinausgehende Frist eingehalten. Die Offenlegung fand ferner über den gesetzlich festgelegten Zeitraum von 1 Monat (11.05. bis 12.06.2021 – dies sind 33 Tage), im Rahmen der normalen und unverkürzten Öffnungszeiten des Auslegungsraumes statt. Insgesamt bestand die Möglichkeit, auch unter Berücksichtigung der Belange der berufstätigen Bevölkerung über eine wöchentliche Einsichtszeit von 25 h sowohl vormittags als auch nachmittags Einsicht zu nehmen. In diesem Rahmen ist auch die Einsichtnahme einiger Bürger dokumentiert und somit bestand nachweislich die Möglichkeit der Einsichtnahme. Parallel dazu wurden die Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt, worauf auch in der Bekanntmachung hingewiesen wurde. Es bestand eine Anmelderfordernis, auf die hingewiesen wurde und die ohne weiteres telefonisch und für den interessierten Einwender zumutbar, vorgenommen werden konnte. Zugangsbeschränkende Maßnahmen, die als wichtiger Grund für eine Verlängerung der Offenlegungszeit zu verstehen wären oder eine besondere Komplexität des Verfahrens, lagen somit nicht vor.</p>

<p>40.7</p>	<p>IV. Planungshoheit Darf ich fragen, ob auch die Reinbau GmbH die Unterlagen erst ab dem 11.05.2020 einsehen konnte? Wenn die Reinbau GmbH die Unterlagen schon früher erhalten hätte oder gar der gesamte Entwurf mit ihr abgestimmt worden wäre, hätte die Gemeinde ihre Planungshoheit aufgegeben. Es läge faktisch ein Bebauungsplan Reinbau GmbH vor, der wegen Verletzung der planungsrechtlichen Zuständigkeitsordnung und vollständigem Abwägungsausfalls nichtig wäre.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Die REINBAU GmbH ist betroffene Eigentümerin von deutlich über der Hälfte der Plangebietsfläche. Sie wurde in die verwaltungsinternen Abstimmungen zum Bebauungsplan einbezogen, sofern durch die zu berücksichtigenden Belange und Sicherung der Erschließung eine Betroffenheit angezeigt war. Für die Eigentumsflächen liegt die Besonderheit vor, dass es sich vorwiegend um Flächen handelt, deren Bebaubarkeit im Rahmen der Bauleitplanung neu geordnet werden soll. Im Vergleich zu anderen Flächen, für die z. B. nur der Bestand in den B-Plan übernommen wurde, liegt hier auf Grund der Fülle der damit betroffenen Belange ein begründeter erhöhter Abstimmungsbedarf vor, der nicht vorwiegend hoheitlich abzuarbeiten war, da die Belange nur in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer zu bewältigen sind. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Ergebnisse der von der Gemeinde vor Hinzutreten der REINBAU GmbH beschlossenen städtebaulichen Ortsentwicklungs- und Gemeindeentwicklungskonzepte, womit zugleich auch städtebauliche Interessen berücksichtigt werden. Eine Vorabbeteiligung oder besondere Behandlung der REINBAU GmbH im Rahmen der Offenlegung war somit nicht erforderlich.</p>
<p>40.8</p>	<p>B. Materielle Rechtmäßigkeit I. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine der Ausnahmen des § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 und Abs. 4 BauGB liegt hier nicht vor. Wie die Begründung auf Seite 42/43 selber einräumt, ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem bestehenden Flächennutzungsplan vom 25.04.2005 nicht möglich. Derzeit darf deshalb weder der Gemeinderat den vorgelegten Bebauungsplan beschließen, noch die Rechtsaufsichtsbehörde diesen genehmigen. Die Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB gelten gemäß § 216 nur für bereits förmlich in Kraft gesetzte Bauleitpläne. Der noch nicht in Kraft gesetzte Bebauungsplan ist nicht bestandsschutzwürdig und deshalb gemäß § 216 BauGB von der Genehmigungsbehörde umfassend auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen. Dies bedeutet m.E., dass dem Bebauungsplan hier die notwendige Genehmigung zu versagen ist.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Nach Satzungsbeschluss wird die Verwaltung die Genehmigung des B-Planes gem. § 10 Abs. 2 BauGB veranlassen. Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 7.1.5.</p>

<p>40.9</p>	<p>II. Gerechte Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf den Entwurf allgemein          Innerhalb der gesetzlichen Grenzen bildet die Gemeinde ihren planerischen Willen durch gerechte Abwägung der im Plangebiet vorhandenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander § 1 Abs. 7 BauGB.          Trotz aller aus der Planungshoheit der Gemeinde sich ergebenden Freiräume ist die planerische Gestaltungsfreiheit nicht frei von gesetzlichen Bindungen. Schon aufgrund ihrer Auswirkung auf die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG muss sie sich am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientieren. Rechtsprechung und Literatur haben die Abwägung schon früh einem verfassungsrechtlich verankerten Gebot der gerechten Abwägung unterworfen und fortwährend feingliedrig ausgestaltet. Dabei betont gerade die Rechtsprechung die Eigenständigkeit der Abwägung gegenüber anderen verwaltungsrechtlichen Entscheidungsverfahren und vermeidet bewusst Parallelen zur Ermessenslehre. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauGB 5 1 RdNr. 179 ff.; Finkenburg a.a.O. S. 44/45)          Im Einzelnen verlangt das Gebot gerechter Abwägung folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer Abwägung überhaupt, sonst „Abwägungsausfall“</li> <li>• Nichtberücksichtigung sich ernsthaft aufdrängender Planungsalternativen</li> <li>• Ermittlung des Abwägungsmaterials, sonst „Abwägungsdefizit“</li> <li>• Bewertung der abzuwägenden Belange, sonst „Abwägungsfehlengewichtung“</li> <li>• Abwägung der öffentlichen und privaten Belange miteinander und untereinander</li> </ul> <p>Das Gebot gerechter Abwägung ist eine objektive Verpflichtung für die Gemeinde, hat aber auch eine subjektiv-rechtliche Komponente und damit drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind. (vgl. Ernst/Söfker, 5 1 BauGB RdNr. 184)</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b>          Die einleitenden Sätze des Einwenders stellen offensichtlich eine Zusammenstellung verschiedener Fundstellen einschlägiger Kommentare dar, die sich mit dem Abwägungsvorgang und dem Gebot gerechter Abwägung beschäftigen. Diese Ausführungen sind selbst nicht abwägungsrelevant.</p>
-------------	---	--

<p>40.10</p>	<p>Um eventuelle Verstöße gegen das Gebot gerechter Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB besser herauszuarbeiten, muss man sich noch einmal den Ablauf der Planung seit 1990 vor Augen halten, die im Folgenden noch einmal zusammengefasst wird:</p> <p>1. Geschichte der Planung seit 1990</p> <p>In der Geschichte der Planung seit 1990 gibt es 2015 nach dem Eintritt der Reinbau GmbH in die Planung einen markanten Bruch. Während bis 2015 die Planung der Ortsmitte Störmthal auch den Sportplatz und das Sportlerheim umfasste, entlang der zukünftigen Schlossallee eine lockere, eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen war und eine verträgliche touristische Nutzung im Süden des Plangebiets vorgesehen war, änderte sich dies ab 2015 grundlegend: Sportplatz und Sportlerheim fielen aus dem Plangebiet heraus, die Bebauungsdichte verdreifachte sich, entlang der zukünftigen Schlossallee sollten jetzt 16 massive Ferienhäuser entstehen und im Süden des Plangebiets ca. 50 massive Wohnhäuser; jedes Ferien- oder Wohnhaus mit einer Firsthöhe von 11,80 m, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Am Ende der Entwicklung stand im April 2020 der jetzt ausgelegte (und von mir etwas überspitzt bezeichnete) „Bebauungsplan Reinbau GmbH.</p> <p>a. Ortsplanung bis 2015</p> <p>Mit dem Ende des Braunkohletagebaus 1994 und der Flutung des Restlochs und dem Entstehen des Störmthaler Sees ab 2001 entwickelt sich Störmthal zu einem beliebten Naherholungsziel und dem einzigen Ort mit direkter Lage am See. Eine entsprechende Diskussion über die Zukunft des Ortes Störmthal und eine Ortsplanung kam in Gang.</p> <p>Die „Ortsentwicklungskonzeption mit Maßnahmenkatalog“ der Seecon Ingenieure und Riccius Winter Architekten vom November 2008 (Anlage 1) sah die Umorientierung des Ortes zum See und den Wandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum hochwertigen ländlichen Wohnort und touristischem Anziehungspunkt vor. Wesentliche Orientierungspunkte sollten die Sicherung der ortstypischen Dorfstruktur und der Siedlungsstruktur, die Sicherung des historischen Bestandes von Schloss und Park und die Verknüpfung des Ortes mit dem Störmthaler Ufer sein. Wesentliche Gestaltungsmerkmale des Baugeschehens sollte eine „behutsame Verdichtung und Erweiterung“ und „kleinteilige Architekturen und lokale</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Mit den vorangestellten Ausführungen nimmt der Einwender einen Abriss der die Ortsentwicklungsplanung beginnend seit 1990 vor. Die Ausführungen machen erkennbar, dass es sich bei einer Ortsentwicklungsplanung um ein dynamisches Instrument handelt, das, wie auch hier geschehen, den unterschiedlichen aktuellen städtebaulichen Ansprüchen und Anforderungen unterliegt. Insofern wurden auch für das hier in Frage stehende Ortsentwicklungskonzept Fortschreibungen vorgenommen. Wie der Einwender richtig darlegt, wurde durch den Gemeinderat zunächst das Ortsentwicklungskonzept Störmthal beschlossen. In 2019 wurde auch das Ortsentwicklungskonzept durch die Fortschreibung ersetzt. Es geht über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus, dieses Entwicklungskonzept und die damit getroffene gemeindliche Entscheidung in Frage zu stellen und ggf. auf zurückliegende Konzepte abzustellen, die durch aktuelle Entscheidungen ersetzt wurden. Er hat die Aufgabe, die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept als Belang zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Gemeinderat hat am 24.06.2019 das fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Mit der Fassung erfolgte eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Störmthal zu dem in 2007/2008 erstellten Ortsentwicklungskonzept. Das Ortsentwicklungskonzept stellt die geplanten Nutzungsbereiche konzeptionell dar, während der städtebauliche Rahmenplan eine räumliche Konkretisierung hinsichtlich des Bebauungsplanes zu liefern hat. Nach dem Bekanntwerden, dass die landwirtschaftlichen Gebäude südlich der Ortsmitte Störmthal nicht weiter genutzt werden sollen, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für diesen Bereich aufgestellt- mit dem Ziel, darauf aufbauend einen Bebauungsplan aufzustellen. Er ist dabei als städtebaulicher Entwurf zu sehen. Dieser wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, dem Orts- und Gemeinderat und den Vorhabenträgern auch unter Berücksichtigung des dem Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie unter Berücksichtigung fachgutachterlicher vorhandenen Erkenntnisgewinns optimiert. Es erfolgten dazu Erörterungen des Konzeptes, damals noch vorgestellt durch das ehemalige Büro Dr. Frank Dietze im Orts- und Gemeinderat (beginnend in 2016), welches sich im Wesentlichen auch in dem dann von seecon aufgenommenen und mit dem Entwurf offengelegten städtebaulichen</p>
--------------	---	--



	<p>Baumaterialien ländlichen Charakters“ sein. Dem Plan „3.14 Wohnen am Schloss“ lässt sich entnehmen, dass sich eine behutsame Bebauung der wiederherzustellenden Schlossallee mit einstöckigen Wohnhäusern vorgesehen war.</p> <p>Im Jahr 2013 beschloss der Gemeinderat Großpösna einen „Städtebaulichen Rahmenplan“ für den südöstlichen Ortskern des Ortsteils Störmthal. (Anlage 2) Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und liegt in seiner Aussagekraft zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Dieser städtebauliche Rahmenplan sah ebenfalls eine behutsame Bebauung an der wiederherzustellenden Schlossallee vor. Er formulierte „die Grundstücke an der sog. Schlossallee sollen dem dauerhaften Wohnen dienen. Die Ferienhausnutzung wird etwas weiter entfernt von der bestehenden Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Die vorgesehenen Gebäudehöhen und Dachformen von Neubauten sollten sich an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden orientieren und die Neubauten sich somit in den verbleibenden Bestandsbauten von Störmthal harmonisch eingliedern.“</p> <p>Als nächster Schritt war geplant, über einen Bebauungsplan entsprechend den Vorstellungen des Städtebaulichen Bebauungsplans Baurecht zu schaffen.</p> <p>Weder die Ortsentwicklungskonzeption vom November 2008 noch der Städtebauliche Rahmenplan von 2013 werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, obwohl auch beide vom gleichen Ingenieurbüro Seecon stammen, welches auch die Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet hat. Eine inhaltliche Auseinandersetzung oder gar Abwägung mit den in beiden Papieren vorgeschlagenen Planungen, insbesondere der Anordnung von Ferien- und Wohnhäusern oder der bloß eingeschossigen Bebauung der zukünftigen Schlossallee mit zum dauerhaften Wohnen bestimmten Gebäuden findet nicht statt.</p>	<p>Konzept wiederfindet. Richtigerweise existiert der städtebauliche Rahmenplan als informell vorgehende und zu berücksichtigende Planung. Insofern wird die Begründung redaktionell um diese Darlegung ergänzt. Der nunmehr vorliegende städtebauliche Konzept wird bereits in Kapitel 9 der Begründung beschrieben. Wie oben dargelegt, sind dort weitergehende Erkenntnisse zum Schallschutz (Lage des Parkplatzes optimiert), Umweltschutz und zur Erschließung des Gebietes integriert, die in dem ursprünglich vorliegenden nur überschlägigen Konzept noch nicht berücksichtigt waren. Eine Begründung der einzelnen Entscheidungsgründe und Abweichungen geht aber über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus.</p>
<p>40.11</p>	<p>b. Reinbau GmbH, Planungskostenvertrag und Aufstellungsbeschluss Während des Jahres 2014 ist dann die Reinbau GmbH in Störmthal aufgetaucht, ist mit der Landwirtschafts-Aktiengesellschaft Wachau-Störmthal AG in Verhandlungen über den Ankauf des Betriebsgeländes getreten und begann sich in das Bauplanungsverfahren einzuschalten. Welche konkreten Abmachungen und Zielvorstellungen zwischen der</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b> Die Ausführungen des Einwenders beschreiben das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes, wie es sich nach seiner Ansicht abgespielt hat. Das Bauleitplanverfahren wird aber von der Gemeinde geführt. Die in der Stellungnahme genannten Daten beziehen sich teilweise auf Abstimmungen der Verwaltung mit dem</p>

<p>Gemeinde und der Reinbau GmbH getroffen bzw. entwickelt worden sind, ist hier nicht bekannt.</p> <p>Anfang 2015 startete die Gemeinde dann das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Südöstlicher Ortskern von Störmthal“, später „Ortsmitte Störmthal“.</p> <p>Mit E-Mail vom 09.01.2015 lud die Gemeinde zu einer Besprechung am 30.01.2015 ein, in der die Weichen für den Bebauungsplan gestellt werden sollten. Dazu sei ein Planungskostenvertrag in Vorbereitung, der die Kosten der Planung regeln sollte.</p> <p>Der mit E-Mail vom 21.01.2015 übersandte Entwurf des Planungskostenvertrages nannte als Investoren die Reinbau GmbH, Herrn Manfred Kolbe (Schloss) und die Ferien in Störmthal GbR (Verwalterhaus), die mit der Gemeinde Großpösna diesen Planungskostenvertrag abschließen sollten. Dem Entwurf war ein Luftbild mit Darstellung des Umgriffs des Bebauungsplans - jetzt ohne Sportlerheim und Sportplatz - und ein Plan mit den betroffenen Flurstücken beigelegt. Die Gesamtkosten für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden mit rund 170.000 EUR beziffert, die wie folgt aufgeteilt werden sollten: Reinbau GmbH 52,38 %, Manfred Kolbe 4,06 %, Ferien in Störmthal GbR 1,33 % und Gemeinde Großpösna 42,23 %. Dieser Planungskostenvertrag wurde dann von allen 4 Beteiligten zwischen dem 15. und dem 20.07.2015 unterzeichnet. (Anlage 3)</p> <p>Am 20.07.2015 fasste die Gemeinde Großpösna dann den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“. Plangebiet war die Ortsmitte Störmthal mit dem Schloss, dem Verwalterhaus und dem ehemaligen Betriebsgelände der Landwirtschafts-Aktiengesellschaft Wachau-Störmthal AG, aber nicht der Sportplatz und das Sportlerheim, also der ehemalige Schlosspark. Die Bebauungsdichte und Art und Weise der Bebauung waren nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Seecon Ingenieure GmbH beauftragt.</p> <p>Am 25.08.2015 fand dann die Anlaufberatung zur Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes ohne wesentliche Ergebnisse statt. Dies war dann auch die letzte Einladung, die ich von der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes erhielt.</p> <p>In den folgenden Jahren hörte ich als Beteiligter nichts mehr von diesem</p>	<p>Betroffenen, die nicht verfahrensrelevant sind. Über den Planungskostenvertrag wird die Kostentragung geregelt. Wie bereits zur lfd. Nr. 40.7 dieser Stellungnahme erörtert, erfolgte die Abstimmung der Planung, sofern eine Betroffenheit angezeigt ist. Entgegen der in der Stellungnahme enthaltenen Ausführungen, wurde der Einwander seit 2015 zu einer Vielzahl an Abstimmungen eingeladen (u.a. in den Jahren 2018 und 2019 wie z.B. 10.10.2019) und auch von der seecon GmbH als auch der Gemeinde telefonisch beraten. Auch der Einwander bezieht sich nachfolgend, vgl. Punkt 12 auf Abstimmungen und Termine zu denen er geladen wurde und teilgenommen hat.</p>
---	---



	<p>Aufstellungsverfahren, obwohl beispielsweise der Plankostenvertrag in § 8 Abs. 2 vorsah, dass die Beteiligten nach Vorlage des Vorentwurfs durch die Seecon Ingenieure GmbH über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entscheiden sollten. Mehrere telefonische Nachfragen blieben sowohl seitens der Gemeinde als auch der Seecon Ingenieure GmbH unbeantwortet.</p>	
<p>40.12</p>	<p>c. Bebauungsplanung seit 2015          Erst für den 14.02.2017 wurde ich gemeinsam mit meiner Bauleiterin im Schloss Frau Gabriele Berge seitens der Bürgermeisterin der Gemeinde Großpösna zu einem Gespräch über den Bebauungsplan geladen. Wir erfuhren erstmals, dass sich die Planung grundlegend geändert hatte. Statt der lockeren einstöckigen Wohnbebauung entlang der zukünftigen Schlossallee, war jetzt eine dichte Bebauung mit 16 Ferienhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Allee war verschwunden und zu einer Betonschlucht verkommen. Die Bäume standen nicht mehr entlang der Straße, sondern hinter den Mauern der Grundstücke. Im südlichen Plangebiet waren statt Parkplatz und einer lockeren Bebauung mit Ferienhäusern jetzt rund 50 massive Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Bebauung war insgesamt auf rund das Dreifache verdichtet worden. Die Bürgermeisterin zeigte uns kurz ein paar Skizzen der Reinbau GmbH, die wir aber trotz unserer Nachfrage nicht ausgehändigt bekamen und die auch nie wieder im Planungsverfahren auftauchten.          Dem entsprach dann auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“, der am 22.01.2018 im Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt wurde. Schon der Blick auf die Skizzen von 2008 bzw. 2013 gegenüber der Skizze von 2018 zeigt eindrucksvoll, dass sich die Bebauung ungefähr verdreifacht hatte. (vgl. Anlage 4) Entlang der zukünftigen Schlossallee sollten 16 Ferienhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Diese Ferienhäuser sollten eine Firsthöhe von 11,75 m haben, also einige Meter höher als die Bestandsbebauung und etwa die Höhe der Oberkante des Mansarddaches des Schlosses. (vgl. Skizze Anlage 5) Im südlichen Teil des Plangebietes sollten ca. 50 Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss entstehen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>          Die einleitenden Ausführungen beschreiben den Abstimmungsprozess, wie er nach Auffassung des Einwenders stattgefunden hat. Als Kritikpunkte wird angesprochen eine letztlich über das örtlich vorhandene Maß und Dichte hinausgehende Bebauung der Schlossallee und Beteiligung der REINBAU GmbH.          Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben.          Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. hierzu Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden. Außerdem wird ein 1,20 m hoher Lattenzaun festgesetzt und keine Mauern, vgl. hierzu Teil B: Text, Nr. 10.4).          Zu der Beteiligung der REINBAU GmbH siehe Abwägungsvorschlag der lfd. Nr. 40.7.</p>

	<p>Entsprechend verhalten war die Aufnahme im Gemeinderat und es gab Diskussionsbedarf, insbesondere zur Höhe der Ferienhäuser. (LVZ v. 25.01.2018 Anlage 6) Fakt blieb aber, dass <u>der Investor Reinbau GmbH sich in der Planung vollkommen durchgesetzt hatte und allein aus seinen privatwirtschaftlichen Interesse heraus eine Verdichtung der Bebauung um das Dreifache und eine Höhe der Bebauung durchgesetzt hatte, die fast die Schlosshöhe erreicht und die Bestandsbebauung deutlich überragt. Diese massive und überhöhte Bebauung passt nicht zum dörflichen Charakter Störmthals.</u></p> <p>In den folgenden beiden Jahren bis zum Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ öffentlich auszulegen, fanden zwar noch manche Diskussionsrunden statt — zu denen gelegentlich auch ich wieder geladen wurde — aber weder die Gemeinde Störmthal noch der Investor Reinbau GmbH waren auch nur ansatzweise bereit, über die Umgruppierung der Bebauung, die Bebauungsdichte und die Höhe der Ferienhäuser entlang der künftigen Schlossallee und die Höhe der Wohnhäuser ernsthaft zu diskutieren. Es gab lediglich kosmetische Veränderungen, so war die Firsthöhe der Ferienhäuser in einem zwischenzeitlichen Entwurf auf 13,00 m — also über die Oberkante des Mansarddaches des Schlosses hochgeschnellt — und wurde jetzt über 12,00 m wieder auf 11,80 m leicht abgesenkt; liegt damit aber immer noch um 5 cm über der Firsthöhe der Ferienhäuser des Vorentwurfs.</p>	
40.13	<p>Die einzige Planänderung fand hinsichtlich des Schlosses statt. Nachdem das Schloss lange Zeit als Sondergebiet S 2 neben den Ferienhäusern als Sondergebiet S 1 angedacht war, wurde mir und meiner Bauleiterin in einer Besprechung mit der Bürgermeisterin am 06.09.2019 eröffnet, dass dieses Sondergebiet S 2 im Entwurf wegfallen soll und auch das Schloss als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Begründet wurde dies in dieser Besprechung von einem Rechtsanwalt Klaus Fűßer. Dieser begründete die Einstufung des Schlosses als Wohngebiet damit, dass die „Ausweisung eines Sondergebietes nicht zielführend“ sei und mir die Ausweisung als Wohngebiet mit bestandssichernder Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dieselben Nutzungen gestatte und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten biete. Erst nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes am 18.11.2019 ein erstes Mal im Gemeinderat gescheitert war, wurde dann das Schlossareal nicht mehr als</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p>

	Allgemeines Wohngebiet, sondern wieder als Sondergebiet S2 ausgewiesen.	
40.14	Völlig im Dunkeln bleibt, wer während der Planungszeit das Planungsbüro Seecon Ingenieure GmbH, das Schallschutzbüro Brenner Bernardt Ingenieure GmbH, den Rechtsanwalt Klaus Füßer und eventuell weitere Berater im Planungsverfahren bezahlt hat. Sollten diese Fachplaner und die Anwaltskanzlei Füßer überwiegend von der Reinbau GmbH bezahlt worden sein, müssen ernste Zweifel an einer sachgerechten Abwägung, bzw. das überhaupt eine Abwägung stattgefunden hat, geäußert werden.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Die Kostentragung für die verfahrensbegleitenden Leistungen sowie die im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Gutachten erfolgt gem. der vertraglichen Vereinbarungen der Gemeinde zu den jeweils vereinbarten Teilen. Die Abwägung sowie die Beschlussfassungen werden davon unabhängig von den zuständigen Gremien getroffen.</p>
40.15	<p>2. Vorentscheidung durch Reinbau GmbH und Abwägungsausfall</p> <p>An einer sachgerechten Abwägung fehlt es insbesondere, wenn die Gemeinde von vornherein entschlossen war, ihre im Planentwurf niedergelegte Planung unverändert fortzusetzen, insbesondere weil sie aufgrund von außerhalb des Planverfahrens getroffenen Entscheidungen Dritter bereits derart festgelegt war, dass eine Abwägung innerhalb des Planungsvorgangs in Wirklichkeit nicht mehr stattgefunden hat. Man spricht dann von einem „Abwägungsausfall“.</p> <p>(vgl. Finkelnburg a.a.O. S. 222; Ernst/Söfker, § 1 BauGB, RdNr. 211)</p> <p>Hier sind seit Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2015 keine sachgerechten Abwägungen mehr von der Gemeinde getroffen worden, wie die jüngere Geschichte der Ortsplanung Ortsmitte Störmthal seit der Jahrtausendwende zeigt und es liegt ein vollständiger „Abwägungsausfall“ vor.</p> <p>Herrin des Planverfahrens war offenbar die Reinbau GmbH, womit die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung grob verletzt worden ist und ein vollständiger Abwägungsausfall vorliegt. (vgl. Ernst/Söfker, § 1 BauGB, RdNr. 211)</p> <p>Unerlässlich für die Prüfung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans ist deshalb die Vorlage sämtlicher Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Großpösna und der Reinbau GmbH, um beurteilen zu können, ob die Gemeinde weiterhin die Planung und Abwägung betrieben hat oder nicht. Jedenfalls ist der Ausschluss des Unterzeichnenden trotz unterschriebenen Plankostenvertrags und Begleichung seines Kostenanteils ein deutliches Indiz dafür, dass hier eine Planung Reinbau GmbH betrieben wurde.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Zu der Beteiligung der REINBAU GmbH siehe Abwägungsvorschlag der lfd. Nr. 40.7 dieser Stellungnahme.</p>

<p>40.16</p>	<p>3. Plangebiet Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Entwurf des Bebauungsplans willkürlich und ohne jegliche Abwägung festgelegt worden. Zur „Ortsmitte Störmthal“ gehören eindeutig noch das Sportlerheim, der Gasthof und der Sportplatz mit angrenzendem Restpark. Insbesondere das Auseinanderreißen von Schloss und ehemaligem Schlosspark, ist kaum zu begründen. Dementsprechend bezog sich die Planung bis 2015 auch auf diese Gebiete insgesamt. Dieses willkürliche Außenvorlassen des Sportlerheims mit Gaststätte, des Gasthofs Störmthal und des Sportplatzes sollen die Erkenntnis verhindern, dass diese Gebäude zusammen mit dem Schloss und dem gastronomischen und kulturellen Schlossbetrieb eine Einheit bilden, die auf Tourismus, Kultur und Sport ausgerichtet ist.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> In den Geltungsbereich werden nur Flächen aufgenommen, für die ein Planungsanlass vorliegt und für die ein Planungsbedarf existiert. Das Sportlerheim, der Gasthof, der Sportplatz und der restliche Park bleiben in Ihrem Bestand erhalten. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist hier nicht vorgesehen. Daher bedarf es keiner Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>
<p>40.17</p>	<p>Direkt neben einem solchen touristisch-gewerblich-sportlich angelegtem Gebiet eine dichte Wohnbebauung wie im WA 2 (Verwalterhaus) oder in den von der Reinbau GmbH gekauften Flächen auszuweisen würde noch problematischer erscheinen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 15 und Schalltechnische Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure, Aktualisiert: 02.09.2020). In der schalltechnischen Untersuchung werden alle wesentlichen Schallquellen des Schlossbetriebes aber auch der Verkehrslärm und von außen einwirkende Sportlärm einbezogen. Für die Gastronomie wird der Freisitz für den Südosten des Schlosses modelliert, womit Schall gegen das im Norden gelegene WA2-Gebiet durch das Schlossgebäude abgeschirmt wird. Des Weiteren wurden Parkplätze vor dem Schloss berücksichtigt. Es besteht eine Baugenehmigung die einen lärmschutzrechtlich konformen Betrieb, der für die Bestandsbebauung und somit auch einen Teil der Bebauung im WA2, bei Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm bis 22.00 Uhr vorsieht. Dieser Schutz der Bestandsbebauung vor nächtlichen Lärm bleibt auch weiterhin bestehen. Ergebnis der Untersuchung hinsichtlich des Sportlärms ist, dass die Richtwerte für den werktäglichen Sportlärm weiterhin an allen Immissionsorten eingehalten werden. Überschreitungen der Richtwerte sonntags treten an den Immissionsorten des Schlosses sowie Teilen der Neu-Wohnbaugebiete WA 1 und WA 2 für den Beurteilungszeitraum mittags auf. Der Sportbetrieb ist aber auf die Sommermonate begrenzt, zudem wurde von einer ungünstigen Spielzeit mittags ausgegangen. Daher wird der Sportlärm als sozial verträglich eingestuft.</p>

40.18	Zur Abgrenzung des Plangebietes sind keine Alternativen erörtert worden und hat es keinerlei Abwägungen gegeben, sodass auch hier ein vollständiger Abwägungsausfall vorliegt.	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung der Begründung in Kapitel 2.1. Eine wesentliche Änderung der Planung ergibt sich hieraus aber nicht.</p>
40.19	<p>4. Planung bis 2015</p> <p>Oben unter B.II.1.a. ist bereits die Planung bis 2015 dargestellt worden.</p> <p>Hauptunterschied der damaligen Planung zum heutigen Entwurf des Bebauungsplanes ist, dass sowohl die Ortsentwicklungskonzeption vom Nov. 2008 (Anlage 1) als auch der städtebauliche Rahmenplan von 2013 (Anlage 2) die Wohnbebauung und die touristische Nutzung, insbesondere durch Ferienhäuser, umgekehrt ansiedelten: Die Wohnbebauung sollte entlang der wieder herzustellenden Schlossallee angesiedelt werden und die touristische Nutzung insbesondere durch Ferienhäuser sollte in Richtung See im südlichen Planbereich entlang des sogenannten Schlossteichs entstehen.</p> <p>Diese bisherigen Planungen wurden dann ab 2015 nach dem Erscheinen der Reinbau GmbH umgekehrt und führten zu heute zwei wesentlichen Konflikten: Zum einen die zu hohe Bebauung mit Ferienhäusern entlang der wieder herzustellenden Schlossallee und zum anderen die zu große Nähe von Wohnhäusern zum Schloss mit seiner gastronomischen und kulturellen Nutzung. Irgendeine Abwägung findet hier in der Begründung zum Bebauungsplan nicht statt und die Planung vor 2015 wird, obwohl vom selben Planungsbüro betrieben, verschwiegen.</p> <p>Aus diesem Grunde ergibt eine sachgerechte Abwägung die Rückkehr zur alten Planung bis 2015 und entlang der zukünftigen Schlossallee Einfamilienhäuser zu bauen und die Ferienwohnungen westlich des Schlossteiches zum Schloss und zum See auszurichten. Diese Planung ist wesentlich konfliktärmer und daher vorzugswürdig. Die Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belange berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen, gehört aber zum Kern des Abwägungsgebots. Unzulässig ist daher ein vorzeitiger Ausschluss von Planalternativen während des Planaufstellungsverfahrens, die hier ohne jegliche Begründung erfolgt ist. (vgl. Ernst/Söfker, § 1 BauGB, RdNr. 202)</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Zu der Berücksichtigung der Ortsentwicklungskonzeption 2008 und städtebaulicher Rahmenplan 2013 siehe Abwägungsvorschlag zu der lfd. Nr. 40.10 dieser Stellungnahme. Wie dort bereits erörtert, wurde der städtebauliche Rahmenplan aus 2013 im Rahmen des Verfahrens entsprechend des fortschreitenden Erkenntnisgewinns fortgeschrieben und auch im Ortschaftsrat sowie Gemeinderat beraten. Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept wird in der Begründung, Kapitel 9 dargelegt und ist auch hinsichtlich des Schallschutzes aber auch des Denkmalschutzes abgestimmt. Danach sind die Ferienhausgebiete aus Sicht des Schallschutzes wie Wohngebiete zu behandeln – es besteht somit kein sich wesentlich unterscheidender Schutzanspruch gegenüber der Sondernutzung des Schlosses. Seitens des Denkmalschutzes ist aber eine weitgehend einheitliche Gestaltung der die Schlossallee begleitenden Bebauung gefordert. Für eine Vermarktungsfähigkeit können derartige hohe Ansprüche an Wohnbauherren, die aktuell an einer individuellen Gestaltung ihrer Objekte interessiert sind, nicht gestellt werden. Gleichwohl kann ein Ferienhausgebiet diesen Ansprüchen genügen, da dort weniger individuelle Wünsche der Bauherren überwiegen. Die Gemeinde wird im Übrigen über einen städtebaulichen Vertrag die denkmalgerechte Gestaltung der Schlossallee sicherstellen.</p>

40.20	<p>5. Höhe Ferienhäuser Schlossallee</p> <p>Ursprünglich befanden sich entlang der Schlossallee keine Gebäude, sondern Kleingärten (vgl. historisches Foto, Anlage 7).</p> <p>Auch die „Ortsentwicklungskonzeption mit Maßnahmekatalog“ von November 2008 sah zunächst die Wiederherstellung der historischen Ostachse zum Schloss ohne Bebauung vor bzw. mit einer sehr lockeren eingeschossigen Bebauung (Anlage 1).</p> <p>Der „Städtebauliche Rahmenplan für den südöstlichen Ortskern des Ortsteils Störmthal“ von 2013 sah deshalb entlang der Schlossallee auch eine lockere Wohnbebauung vor. Die Gebäudehöhen sollen sich „an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden orientieren“, also einstöckig mit Dachgeschoss. (Anlage 2)</p> <p>Diese geplante Bebauung wurde dann im „Vorentwurf zum Bebauungsplan für die Ortsmitte Störmthal“ von 2018 offenbar auf Betreiben des Bauträgers Reinbau GmbH massiv verdichtet und erhöht, so dass die geplante Schlossallee zunächst zu einer Art Betonschlucht mutierte. Entlang der relativ kurzen Schlossallee sollten jetzt 16 zweigeschossige Ferienhäuser mit steilem ausbaubarem Satteldach mit Gauben errichtet werden (Anlage 5). Die Firsthöhe sollte damals 11,75 m betragen also ungefähr knapp unter der Oberkante des Mansarddaches des Schlosses liegen.</p> <p>Später wurde die Schlossallee breiter geplant, dafür stieg zwischenzeitlich die Firsthöhe der Ferienhäuser auf 13,00m, um jetzt wieder auf 11,80m herunterzugehen.</p> <p>Schon damals gab es im Gemeinderat Diskussionsbedarf zu den Höhen der Ferienhäuser, die sowohl von Gemeinderäten, als auch Anwohnern als zu hoch empfunden worden. Auch wurde vorgetragen, daß die Massivität der Bebauung nicht in den Dorfkern von Störmthal passe (vgl. LVZ-Artikel vom 25.01.2018, Anlage 6).</p> <p>Anknüpfungspunkt für die Höhe der Bebauung entlang der Schlossallee können nur die beiden Seitenflügel des Schlosses von 1783 sein, deren natürliche Fortsetzung die Schlossallee mit anliegender Bebauung bildet. Diese Seitenflügel haben ein Vollgeschoss und ein Schrägdach mit einer Höhe von knapp 7,00 m. Die Ferienhäuser haben dagegen nach zwischenzeitlich mal 13,00 m jetzt wieder eine Firsthöhe von 11,80 m, was ungefähr der als Anlage 4 beigefügten Zeichnung entspricht. Weil die Seitenflügel des Schlosses den natürlichen Anknüpfungspunkt für eine Bebauung der Schlossallee darstellen, sind sie in der vom Bauträger vorgelegten Skizze (Anlage 5)</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Zu der Berücksichtigung der Höhe und Dichte der Gebäude in SO 1 siehe Abwägungsvorschlag zu der lfd. Nr. 40.12 dieser Stellungnahme. Seitens der Gemeinde sei angemerkt, dass es in der Ortslage Störmthal nördlich des Plangebietes deutlich größere und höhere Häuser gibt, als die maximal 11,80 m hohen Ferienhäuser.</p>
-------	--	--



	<p>auch absichtlich weggelassen worden und es ist nur das höhere Hauptgebäude des Schlosses von 1693 dargestellt worden. Insbesondere zwischen den Seitenflügeln des Schlosses und den ersten beiden relativ nah am Schloss stehenden rund 5 m höheren Ferienhäusern entsteht jetzt ein unnatürlicher Sprung, der zu einer Dominanz der Ferienhäuser gegenüber dem Schlossareal führt. Die geplante Ferienhausbebauung wird mit einer Firsthöhe von 11,80 m auch die gesamte Bestandsbebauung in der Nachbarschaft um einige Meter überragen. Auch in Zukunft darf die Nachbarbebauung nur eine Firsthöhe von 10,00 m erreichen. Die Ferienhauseanhäufung wird mit ihrer Höhe und Massivität wie ein Solitär über die Bestandsbebauung herausragen und den dörflichen Charakter des Gebietes massiv beeinträchtigen.</p>	
40.21	<p>Völlig offen lässt der Entwurf des Bebauungsplans auch, wo die zahlreichen PKW der Ferienhäuser parken sollen. Geht man von 3 Wohnungen pro Haus aus, ergeben dies bei 16 Häusern fast 50 Ferienwohnungen und damit eine mindestens gleiche Anzahl von PKW. Bisher gibt es keinerlei Aufklärung über die entsprechenden Stellplätze. Es ist zu befürchten, dass die künftige Schlossallee ständig zugeparkt ist.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu Teil B: Text Nr. 3.2 (Ausschluss von Nebenanlagen) und Nr. 10.7 (Stellplätze). Mit textlicher Festsetzung Nr. 10.7 ist geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind. Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück unterzubringen. Weitere Stellplätze werden nicht zulässig und sind für eine normale Nutzung der Ferienhäuser (1 Familie mit normalerweise 1 Pkw pro Wohnung) auch nicht notwendig. Der Bereich zwischen Baumallee und Straßenrand wird für Nebenanlagen ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die für die öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlichen Beschilderungen (Parkverbotszone) und ordnungsrechtlichen Maßnahmen gehen über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus.</p>
40.22	<p>Eine sachgerechte Abwägung ergibt deshalb eine Bebauung mit einstöckigen Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der zukünftigen Schlossallee.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Zu der Berücksichtigung der in der Ortsentwicklungskonzeption 2008 und städtebaulicher Rahmenplan 2013 enthaltenen Struktur siehe Abwägungsvorschlag zu der lfd. Nr. 40.10 dieser Stellungnahme.</p>
40.23	<p>6. Wohnbebauung WA 2 / Sportplatz und Sportlerheim Als besonders konfliktrichtig dürfte sich das ausgewiesene Wohngebiet WA 2 im ehemaligen Verwalterhaus und weiter nördlich bis zur Dorfstraße erweisen, da es direkt an den Sportplatz und das Sportlerheim sowie den dazugehörigen Parkplatz angrenzt. Sportplatzbetrieb herrscht fast täglich und insbesondere am Wochenende und zu Punktspielen kommen zahlreiche Zuschauer, was dazu führt, dass der gesamte Rosengang immer zugeparkt ist. Das</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Zu der Berücksichtigung des Freizeit- und Sportlärms auf das WA2 vgl. Abwägungsvorschlag zu der lfd. Nr. 40.17 dieser Stellungnahme. Die vom Einwender angesprochenen Konflikte mit dem bestehenden Sportplatzbetrieb und Gaststättenbetrieb liegen außerhalb der Gestaltungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes. Für den Sportplatz sowie das Sportlerheim sind zukünftig keine städtebaulich relevanten Veränderungen geplant, so dass kein Anlass für eine</p>

	<p>Sportlerheim ist eine aktiv betriebene Gaststätte mit Veranstaltungen bis in die Nacht hinein. Obwohl Sportplatz und Sportlerheim willkürlich aus dem Plangebiet herausgelassen worden sind, bleiben die Konflikte.</p>	<p>Übernahme in den Plangeltungsbereich bestand. Für die Sportlergaststätte besteht nach ihrer Größe, den Gästen (Sportler, Kegler, Besucher von Sportveranstaltungen, Anwohner) sowie der Lage bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Dorfgebieten kein Hinweis auf einen Betrieb, welcher nicht auch in einem Wohn- oder Dorfgebiet zulässig wäre. Konflikte, welche sich ggf. aus einem nicht erlaubniskonformen Betrieb ergeben oder aus organisatorischen Problemen bei der Ordnung des Parkverkehrs können durch den B-Plan nicht gelöst werden.</p>
40.24	<p>Völlig ohne Begründung bleibt auch, warum die Firsthöhe des denkmalgeschützten Verwalterhauses von 15,20 m, die sich allein aus dem extrem steilen Satteldach ergibt, für das gesamte WA 2 gelten soll. Sowohl der neben dem Verwalterhaus einst stehende, leider 2015 abgerissene Kuhstall, als auch die sonstigen dortigen Gebäude haben bei weitem nicht diese Firsthöhe, die übrige Bebauung im Plangebiet schon gar nicht.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Antragsteller trifft Vorschläge für die benachbarte fremde Bebauung im Bereich des Verwalterhauses- womöglich begründet aus der denkmalrechtlich begründeten Schicksalsgemeinschaft Sachgesamtheit Rittergut Störmthal. Er bezieht sich insofern auch auf denkmalrechtlich relevante Sachverhalte, die ebenfalls im Rahmen des Verfahrens der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erörtert wurden (vgl. Landesamt für Denkmalpflege (12.06.2020) und daraufhin die redaktionelle Anpassung der Begründung um Kapitel 4.8 Denkmalschutz, Berücksichtigung Einzelbaudenkmale und Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal“; die Gemeinde hat hierzu mit dem Eigentümer der betreffenden Liegenschaft einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Umsetzung der Forderung sicherstellt.</p>
40.25	<p>Irgendeine Abwägung ist hier der Begründung nicht zu entnehmen, sodass auch insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt. Eine sachgerechte Abwägung ergibt hier, dass die Ausweisung des Wohngebietes WA 2 direkt neben dem Sportplatz und dem Sportlerheim mit Parkplatz nicht möglich ist.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Zu der Kritik des Abwägungsausfalls siehe Abwägungsvorschlag der lfd. Nr. 40.4 dieser Stellungnahme. Die Beeinträchtigungen aus dem Sport- und Freizeitlärm auf das WA2 wurden in einer Geräuschprognose berücksichtigt, vgl. Abwägungsvorschlag zu der lfd. Nr. 40.17 dieser Stellungnahme. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Unzulässigkeit oder einen Konflikt der benachbarten Nutzungen.</p>
40.26	<p>7. First- und Traufhöhe Bestand   Neubaugebiet Auffällig ist, dass im Bestandswohnungsbaugewerbe WA 4 die Firsthöhe nur 10,00 m und die Traufhöhe nur 6,00 m betragen. Dem gegenüber liegen sie in den potentiellen Neubaugebieten teilweise deutlich höher. So liegt die Traufhöhe dort überall bei 7,00 m, während die Firsthöhen im WA 1 12,00 m, im WA 2 15,20 m, im WA 3 12,00 m und im SO 1 Ferienhäuser 11,80 m betragen. Dies zeigt zum einen noch einmal deutlich, dass die geplante Neubebauung den dörflichen Charakter</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung in Kapitel 12.4.2 der Begründung um die Herleitung/Begründung der festgesetzten Firsthöhen. Die Firsthöhen für das Bestandsgebiet WA 4 begründen sich aus den Bestandshöhen und gewährleisten ein Einfügen zukünftiger und nur untergeordnet zu erwartender Neubebauung. Die Bestandshöhen des WA 4 wurden für die Beantwortung der Stellungnahme vermessen. Ergebnis ist eine mittlere Höhe von rd. 8 m, dabei überschreitet kein Bestandsgebäude die Höhe von 10 m, die Maximalhöhe wurde mit 9,32</p>



	<p>Störmthals sprengt. Außerdem liegt eine nicht gerechtfertigte Benachteiligung der Eigentümer der Bestandsimmobilien im WA 4 vor.</p>	<p>m gemessen. Mit dem Bebauungsplan soll die für dieses Gebiet charakteristische, kleinteiligere ortstypische Bestandsbebauung erhalten werden, was damit gewährleistet wird. Eine Benachteiligung liegt daher nicht vor. Im WA 2 sowie WA 3 gibt es denkmalgeschützte Gebäude der Sachgesamtheit Rittergut, die diese Höhe aufweisen.</p>
40.27	<p>III. Gerechte Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf Schloss Störmthal Neben den das gesamte Baugebiet betreffenden Verstößen gegen das Gebot gerechter Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB liegen auch in Bezug auf das Schloss Störmthal weitere Verstöße gegen das Gebot gerechter Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB vor.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Zu der Kritik des Abwägungsausfalls siehe Abwägungsvorschlag der lfd. Nr. 40.4 dieser Stellungnahme.</p>
40.28	<p>1. Private Belange, Art. 14 GG Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gesetz trifft hierbei keine Rangordnung zwischen öffentlichen und privaten Belangen. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes sein Grundstück betreffen oder berühren. (vgl. Ernst/Söfker, § 1 BauGB, RdNr. 195) Hier ist der Unterzeichnende Eigentümer des Grundstücks, Grundbuch von Störmthal Blatt 712, Flurstück 419/8 mit einer Größe von 3.549 qm, Schloss Störmthal. a. Geschichte Schloss Störmthal Störmthal ist einer der ältesten Siedlungspunkte im Leipziger Land und die Schlossanlage dürfte auf das 11. Jahrhundert zurückgehen. Zu jener Zeit dürfte auf dem Schlossareal eine Wasserburg angelegt worden sein. Die erste schriftliche Erwähnung erfolgte 1306 in einem Zinsregister des Klosters Pegau, dem Störmthal damals Untertan war. Der erste bekannte Besitzer von Störmthal war um 1290 Bernhard von Mocheley sowie sein Sohn Heinrich. Seit ca. 1300 war die Gegend im Besitz der Familie von Pflugk, die um 1550 einen wohl zweistöckigen Renaissancebau errichteten, der die nördliche Hälfte des heutigen Schlosses umfasste. Im 17. Jahrhundert wechselten sich zahlreiche Besitzer ab und berichtet wird auch von Kriegsunruhen und Plünderungen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die Begründung, Kapitel 12.1.2 und Teil B: Text Nr. 1.2. Die unter dem Punkt b. Sanierung dieser Stellungnahme genannten genehmigten Nutzungen sind im Nutzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen, um nach Abstimmung mit dem Antragsteller einen durch die allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen „maßgeschneiderte“ Rahmen für die zukünftige Nutzung des Schlosses zu gewährleisten. Zu Stellplätzen vgl. Punkt 40.31 dieser Stellungnahme.</p>

<p>Eine positive Entwicklung erfuhr Störmthal seit 1675 unter der Herrschaft von Statz Friedrich von Fullen, der als kurfürstlich sächsischer Kriegsrat eine einflussreiche Position am Dresdner Hof bekleidete. Der Adlige sorgte dafür, dass der Ort 1690 eine eigenständige Kirchengemeinde wurde und ein Jahr später ließ er die erste Schule des Dorfes eröffnen. 1693 begann von Fullen mit dem Bau des Hauptgebäudes des heutigen Barockschlosses, das er mit einem weitläufigen Park umgeben ließ, zu dem auch Tiergehege und sieben Fischteiche gehörten. Ihm folgte sein Sohn Statz Hilmar von Fullen, der die Störmthaler Kirche neu baute. Dessen Tochter Erdmuthe Dorothea Magdalena von Fullen war in erster Ehe mit Graf Heinrich Rudolf von Schönfeld und danach mit dem Generalleutnant der Kavallerie und Gouverneur der Stadt Leipzig Johann Friedrich Graf zu Vitzhum- Eckstedt verheiratet. Diese sowie ihre Tochter Johanna Erdmuth von Schönfeld, die spätere Gräfin Büнау von Dahlen, standen im engen Kontakt mit dem Leipziger Dichter und Philosophen Christian Fürchtegott Gellert (1715-1769) der zwischen 1758 und 1768 mehrfach als Hausphilosoph und Freund der Familie auf Schloss Störmthal weilte, weil die hiesige Quelle seiner angeschlagenen Gesundheit förderlich war.</p> <p>1782 bis 86 wurden die beiden einstöckigen rückwärtigen Seitenflügel vom Grimmaer Baumeister Elbrich an das barocke Hauptgebäude angebaut. Unter Johann Hilmar von Schönfeld, kurfürstlichem sächsischen Minister am Österreichischen Hof wurde bis 1820 Fassade, Treppenhaus und zahlreiche Innenräume entsprechend dem Geschmack der Zeit klassizistisch umgestaltet. Aus dieser Zeit stammen die schönen Wandgemälde im Gartensaal. Auch wurde damals der Englische Landschaftsgarten mit seltenen Bäumen, Gewächshäusern, Einsiedeleien, Grotten, Wasserfällen und einem Tempel angelegt, letzterer wurde 1911 nach Abtnaundorf verkauft. Während der Völkerschlacht von 1813 soll das Schloss als Lazarett gedient haben. 1824 wird das Schloss samt Ländereien an die Familie von Watzdorf verkauft, die es bis 1945 innehat. In dieser Zeit wird die Freitreppe vor dem Schloss ausgebaut, die Schlossallee angelegt und insbesondere in der Kaiserzeit die Innenräume mit dem Einbau einer Schwerkraftheizung, Holzpanelen und neuen Parkettfußböden umgestaltet. (vgl. historische Stiche und Fotos Anlage 8)</p>	
--	--

<p>Ende 1943 sollen nach dem schweren Bombenangriff auf Leipzig vom 02.12.1943 die Reste der ausgebombten Augenklinik der Universität Leipzig nach Störmthal verlagert worden sein. 1945 wird die Familie von Watzdorf enteignet, die letzte kinderlose Baronin nach Rügen deportiert und die Innenausstattung des Schlosses mit Möbeln, Bildern und Porzellan ausgeräumt. Nach 1945 wird das Schloss zunächst als TBC-Krankenhaus und seit 1947 als Kinderheim genutzt. Ab 1956 Umbauten im Inneren des Schlosses für die Zwecke des Kinderheimes. Seit 1985 war Rechtsträger das Braunkohlekombinat, da Störmthal bis 2005 für den Braunkohletagebau weggebaggert werden sollte.</p> <p>Seit 1991 stand das Schloss leer. Eigentümer waren zunächst die MIBRAG als Rechtsnachfolgerin des DDR-Braunkohlenkombinats und später die Gemeinde Störmthal. Infolge des Leerstandes und Vernachlässigung entstanden durch massiv eindringendes Regenwasser schwere Schäden am Gebäude. Insbesondere der gesamte Dachstuhl war einsturzgefährdet und viele Holzbalken waren vom echten Hausschwamm befallen. (Fotos Anlage 9)</p> <p>b. Sanierung</p> <p>Mit Kaufvertrag vom 05.10.2007 wurde das Schloss in schlechtem und in den beiden Dachgeschossen einsturzgefährdetem Zustand vom Unterzeichnenden erworben. Seit 2010 wird das Schloss mit hohem persönlichem und finanziellem Aufwand unterstützt von Mitteln der Denkmalförderung und des LEADER-Programms saniert. Dach und Fassade des Hauptgebäudes sind mit Ausnahme einiger Fenster neu wiederhergestellt. Im Innern wird die denkmalgerechte Sanierung des Erdgeschosses dieses Jahr abgeschlossen. (Fotos Anlage 10)</p> <p>Die Baugenehmigung vom 28.06.2010 (Anlage 11) betreffend das Vorhaben Instandsetzung und Nutzungsänderung Schloss Störmthal einschließlich des 1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 26.08.2019 (Anlage 12) wurde für die folgenden Nutzungen erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz</li><li>- Vereins und Ausstellungsräume im Erdgeschoss</li><li>- Veranstaltungsräume für maximal 60 Personen im Obergeschoss</li><li>- Büroräume im Ober- und im Mansardgeschoss, wobei jedes Geschoss für sich jeweils eine abgeschlossene Nutzungseinheit bildet</li><li>- alternativ ist für das Mansardgeschoss die Nutzung als Wohnung vorgesehen.</li></ul>	
---	--

	<p>Gemäß dem anliegenden Lageplan befinden sich auf der asphaltierten Hoffläche aus DDR-Zeiten 26 Parkplätze im Bestand und im südlichen Zipfel des Grundstücks direkt am sog. Schlossteich ist der Freisitz mit 30 Sitzplätzen genehmigt. (vgl. Anlage 13)</p>	
<p>40.29</p>	<p>c. Nutzung                  Neben der geplanten Nutzung als Gaststätte wurde der Außenbereich westlich des Schlosses in Richtung Störmthaler See, als auch der Innenhof des 3-flügeligen Gebäudes in den letzten Jahren zunehmend für gesellschaftliche, kulturelle und sportliche Veranstaltungen genutzt. Hier besteht ein hohes Interesse von Musikern, Theatergruppen, Kabarettisten, Sportvereine und Privatleuten an einer Nutzung des repräsentativen Schlossensembles.                  Die wichtigsten Veranstaltungen der letzten Jahre waren: (vgl. Anlage 14)                  - Anlässlich des jährlich im Juni stattfindenden Störmthaler Seefestes finden seit 2008 sowohl am Sonnabend als auch am Sonntagnachmittag mehrere Schlossführungen statt, die in der Spitze von über 100 Personen besucht worden sind.                  - Im Rahmen der Schlössertournee der Leipziger Volkszeitung besuchten am 17.07.2011 mehr als 1.000 Besucher die damalige Störmthaler Schlossbaustelle.                  - Seit mehreren Jahren führen zwei der vom Tourismusverein Leipziger Neuseenland e.V. veranstalteten thematischen Wanderungen im Rahmen der 7-Seen-Wanderung jeweils im Mai nach Schloss Störmthal, wo zweimal 70 Wanderer erst beköstigt und dann durch das Schloss geführt werden.                  - Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen fanden im Schloss statt, so etwa mehrere Veranstaltungen zum Gedenken an den Leipziger Gelehrten Christian Fürchtegott Gellert in dessen dreihundertstem Geburtsjahr 2015, mehrere Autorenlesungen sowie Theateraufführungen in englischer Sprache der „TNT Theatre Britain &amp; ADG Europe“ und Kabarettvorstellungen.                  - Auch sportlich stand das Schloss öfters im Mittelpunkt, zuletzt am 15.09.2018 und am 14.09.2019 als Start- und Zielort des Leipziger Südraum Marathons.                  - Am 14.06.2020 findet nach Corona-bedingter Pause ein Open Air Konzert des Posaunenquartetts Opus Vier mit Posaunisten des Gewandhausorchesters Leipzig auf der Freitreppe vor Schloss Störmthal statt.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Die Stellungnahme spricht mögliche Konflikte der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den neu geplanten Wohngebiet WA 1 und mit den Bestandsgebieten WA2 und WA3 an. Die schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) berücksichtigt Gewerbelärm des Schlosscafés als auch die Bühnenveranstaltungen im Schlossinnenhof (Kulturveranstaltungen mit bis zu 300 Zuschauern)- vgl. Kapitel 6 und 7 der schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, Aktualisiert: 02.09.2020) und Kapitel 15 der Begründung. Zentrales Ergebnis ist, dass die nächtlichen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete für ein Veranstaltungsende nach 22:00 Uhr (Nacht) deutlich überschritten werden. Auch für die geplanten Wohngebiete ist der Betrieb nur im Tagzeitraum bis 22:00 Uhr möglich. Die bestehende Baugenehmigung vom 28.06.2020 lässt den Betrieb der Gaststätte mit Freisitz einschließlich aller Nebeneinrichtungen sowie des zugehörigen Fahrverkehrs verursachte Geräusche während einer Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu. Ein Nachtbetrieb ist nicht zugelassen, insbesondere mit Verweis auf die bestehenden, benachbarten Wohnnutzungen. Insofern liegen keine über den bereits genehmigten Betrieb hinaus gehende Konflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung vor, weil sich die Begrenzung bereits im Bestand aus der Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen ergibt.                  Mit den berücksichtigten Möglichkeiten war sehr wohl eine wirtschaftliche Nutzung des Schosses im Auge behalten.</p>

	<p>Diese Nutzungen sind in dem bisherigen gemäß Flächennutzungsplan als Dorfgebiet eingestuftes Gebiet unproblematisch zulässig und bis heute hat es hier keine einzige Beschwerde gegeben. Im Gegenteil, sowohl mir gegenüber als auch der Geschäftsführerin der Schloss Störmthal GmbH, Frau Gabriele Berge, an die das Schlossareal vermietet ist, wurde stets Anerkennung gezollt, dass in dem noch vor 10 Jahren einsturzgefährdetem Schloss jetzt gesellschaftliches, kulturelles und sportliches Leben eingezogen ist und somit auch das dörfliche Leben in Störmthal bereichert wird.</p> <p>Diese gesellschaftliche, kulturelle und sportliche Nutzung trägt auch wirtschaftlich das Schloss und wird es vor allem nach Fertigstellung der Innenräume wirtschaftlich tragen. Schon jetzt hat die Geschäftsführerin der Barockschloss Störmthal GmbH, Frau Berge eine hohe Nachfrage für Familienfeiern, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten und Firmenjubiläen bis ins Jahr 2023 hinein. Eine andere Nutzung ist für das Schloss mit seinen repräsentativen Innenräumen auch kaum möglich, wollte man diese 50 bis 60 qm großen Innenräume nicht zerstören.</p> <p>Deshalb scheidet zu mindestens für das Erdgeschoss und Obergeschoss des Hauptgebäudes des Schlosses eine Nutzung als Wohnung, Hotel oder Pflegeheim aus, weil die damit einhergehende Aufteilung der Räume und der notwendige Einbau von Bädern das Innere des Schlosses zerstören würde und auch vom Denkmalschutz deshalb nicht genehmigt würde.</p> <p>Diese bereits seit Jahren im Außenbereich stattfindende und nach Fertigstellung des Erdgeschosses auch im Innenbereich stattfindende Nutzung würde durch die Ausweisung eines Wohngebiets unmittelbar neben dem Schloss stark beeinträchtigt. Damit würde auch die wirtschaftliche Existenz von Schloss Störmthal gefährdet.</p> <p>Insbesondere die erste Häuserreihe des Wohngebiets WA 1 am sog. Schlossteich liegt direkt gegenüber dem genehmigten Freisitz, zu dem als Annexnutzung auch das Auftreten von Musikern gehört und die Konflikte werden hier durch den Entwurf regelrecht herbeigeplant. Von irgendeiner Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Belangen des Schlosses und dem angrenzenden Wohngebiet WA 1 ist nirgendwo die Rede.</p>	
--	---	--

<p>40.30</p>	<p>2. Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal                  Mit der sachgerechten Ausweisung von Schloss Störmthal als Sondergebiet wird zur Planung bis Oktober 2019 zurückgekehrt, was zu begrüßen ist. Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs.1 und 2 BauNVO unterscheidet sich auch hinreichend von den Baugebieten nach den § 2 bis 10 BauNVO.                  Gemäß § 11 Abs. 2 S.1 BauNVO sind für die sonstigen Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen.                  Beide Festsetzungen sind Grundvoraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs.1 BauNVO; ihr Fehlen führt zur Fehlerhaftigkeit. (vgl. Ernst/Söfker § 11, BauNVO RdNr. 26)                  Hier lautet die festgesetzte Zweckbestimmung: „Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal“. Es könnten Zweifel aufkommen, ob diese Zweckbestimmung konkret genug ist. Deshalb wird die folgende Ergänzung vorgeschlagen: „Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal - Kultur, Gastronomie, Feierlichkeiten, Tagungen und Märkte“ Es handelt sich alles um Zweckbestimmungen bzw. Nutzungen, die ich schon mehrfach angesprochen hatte, wie z.B. die Veranstaltung eines Floh- bzw. Weihnachtsmarktes. Die Liste unter 1.2.1. wäre noch um den folgenden Punkt zu ergänzen: „h) Nutzung als Örtlichkeit für Märkte und Verkaufsveranstaltungen“                  Was kulturelle Veranstaltungen betrifft, so gehören diese sicherlich mit zur Gaststätten-,Freisitz- und Freitreppennutzung, wie z.B. im Sommer eine Lesung oder musikalische Darbietungen auf der Freitreppe oder dem Freisitzgelände. Die Beschränkung kultureller Veranstaltungen auf den Innenhof gemäß Beiplan Nr. 2 verstößt daher gegen die vorliegende Baugenehmigung. Einverständnis besteht mit der Ausrichtung der Bühne im Innenhof.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.                  Mit der vorliegenden schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) wurde ein über die aktuelle Baugenehmigung hinausgehender Veranstaltungsbetrieb (300 Zuschauer, Durchführung bis 22 Uhr an regulären Wochentagen sowie am Wochenende- Details vgl. Kapitel 7 der Prognose und Kapitel 15 der Begründung) beurteilt. Die Ausrichtung der Bühne im Innenhof entspricht der immissionsseitig günstigen Variante und somit einer machbaren Lösung. Weitere im Jahr vereinzelt stattfindende Großveranstaltungen sind im Rahmen der dafür erforderlichen Gestattungen abgesichert und bedürfen keiner bauplanungsrechtlichen Festsetzung (vgl. hierzu die Begründung Kapitel 12.1.2).</p>
<p>40.31</p>	<p>Bereits mehrfach hatte ich um die Ausweisung der 26 Stellplätze auf dem vorhandenen Parkplatz aus DDR-Zeiten im Bebauungsplan gebeten; diese ist ohne Begründung nicht erfolgt.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Vgl. hierzu die Begründung Kapitel 18.5 „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.“</p>

40.32	<p>Ebenso ist unverständlich, warum auf dem Grundstück Carports und Garagen auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte nicht zulässig sein sollen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Vgl. hierzu die redaktionelle Anpassung des Kapitel 12.2 der Begründung. 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.</p>
40.33	<p>Schließlich hängen Immissions- und Schallschutz im Sondergebiet von den konkreten Zweckbestimmungen und Nutzungen des Sondergebiets ab. (vgl. Ernst / Söfker, BauNVO § 11 RdNr. 33) Es ist also rechtlich durchaus möglich, hier durch Verlängerung der Nutzungszeiten um etwa zwei Stunden an zwei Tagen im Monat einen für beide Seiten verträglichen Kompromiss zu erreichen. Vereinfacht würde ein solcher Kompromiss, wenn die Bauleitplanung zur Planung bis 2015 zurückkehren würde und statt der Wohnhäuser die Ferienhäuser in die erste Reihe gegenüber dem Schloss anordnen würde.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Vgl. hierzu die Begründung, Kapitel 15 und Kapitel 7 der schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNHARD ingenieure GmbH, Aktualisiert: 02.09.2020). <i>„Im Zuge der Freizeitlärmrichtlinie besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit bis zu 10 Sonderereignisse/ Veranstaltungen mit einer längeren Dauer, z.B. bis 24:00 Uhr prüfen zu lassen. Dabei gelten auch höhere Lärmrichtwerte. Hierzu bedarf es jedoch einer gesonderten schalltechnischen Prüfung. Die Genehmigungsfähigkeit von Sonderereignissen ist nicht Bestandteil dieser Untersuchung.“</i></p>
40.34	<p>3. Heranrückende Wohnbebauung Bei dem gesamten geplanten Wohngebiet WA 1 als auch bei der im Verwalterhaus und ehemaligem Kuhstall WA 2 geplanten Wohnbebauung handelt es sich um eine sog. „heranrückende Wohnbebauung“. Daran ändert auch nichts die Tatsache, dass es weitab vom Schloss im WA 2 drei und im WA 3 zwei zu Wohnzwecken genutzte Häuser gibt. Planerisch ist es unzulässig, ein Wohngebiet in ein anderweitig genutztes Gebiet - hier beispielsweise gastronomisch und kulturelle Nutzung -hineinzuplanen, in dem sich allenfalls ein Schutzniveau wahren lässt, das einem weniger gegen Störung geschütztem Gebiet gerecht wird. Anders als bei einer bereits durch vorhandene konfliktträchtige Nutzungen geprägten Gemengelage, darf die Gemeinde nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Zur Beurteilung des Konfliktes zwischen Gewerbe- und Freizeitlärm und Wohnbebauung vgl. lfd. Nr. 40.29 dieser Stellungnahme.</p>



	<p>sie in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichnetem Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant. (vgl. Ernst/Söfker § 1 BauGB RdNr. 231)</p> <p>Eine wesentliche, den Zuordnungsgrundsätzen und den Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprechende Folgerung ist, dass eine an eine vorhandene Nutzung heranrückende Nutzung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen hat. Dies geschieht grundsätzlich in der Weise, dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die heranrückende Wohnbebauung muss sich selbst schützen. (vgl. Ernst / Söfker § 1 BauGB RdNr. 232) Dies geschieht in der Regel durch einen Schallschutzwall, eine Trennwand oder Schallschutzfenster. Die bessere Lösung auch für die Reinbau GmbH wäre aber wahrscheinlich die Rückkehr zur alten Planung bis 2015 mit der Ansiedlung von Ferienhäusern gegenüber dem Schloss und um den sog. Schlossteich, die weniger immissionsempfindlich sein dürften, als die Wohnbebauung. Die Wohnbebauung könnte dann in der zweiten Reihe entlang der Schlossallee und im südlichen Plangebiet deutlich immissionsfreier ausgewiesen werden. Auch insoweit hat keinerlei Abwägung stattgefunden.</p>	
<p>40.35</p>	<p>4. Schallschutz</p> <p>Die Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung der Brenner BERNARDT Gruppe betreffend den Bebauungsplan Ortsmitte Störmthal, Bearbeiter Dr. Ing. Uwe Frost und Dipl. Ing. Katja Gräfe vom 03.02.2020 durch ein Fachbüro ist in die Wege geleitet. Schon jetzt kann jedoch gesagt werden, dass die Untersuchung teilweise unvollständig ist und teilweise unzulässige Immissionswerte feststellt.</p> <p>Allgemein gilt: Je mehr die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (vgl. Ernst/Söfker § 1 BauGB RdNr. 235a) Auch hier dürfte eine sachgerechte Abwägung dafür sprechen, die unmittelbar an das Schloss und den Schlossteich grenzenden Bereiche riegelartig mit Ferienhäusern zu bebauen, um so den dahinter zu errichtenden Wohngrundstücken eine zusätzliche Lärmabschirmung von Sportplatz, Sportlerheim und Schloss zu bieten.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung (Brenner BERNHARDT Ingenieure GmbH, Aktualisiert: 02.09.2020) wurde fachbehördlich abgestimmt und geprüft. Demnach ergeben sich keine fachlichen Einwände gegen die Ergebnisse dieser Prognose. Vgl. hierzu auch die ergänzende zustimmende Stellungnahme des Landratsamtes Leipzig vom 30.11.2020 (<u>Auszug zum Immissionsschutz</u>, 30.11.2020): <i>„Nach Rücksprache des Sachgebietes Immissionsschutz mit dem Gutachter bestehen zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ keine Bedenken. Für die Prüfung lag die Schallprognose vom 02.09.2020 der Brenner BERNARDT Ingenieure GmbH vor.“</i></p>



<p>40.36</p>	<p>5. Gebot der Konfliktbewältigung                  Der Entwurf des Bebauungsplans versucht auf Seite 60 unten die erst durch diesen Bebauungsplan auftretenden immissionsrechtlichen und schallschutztechnischen Probleme auszuklammern und späteren Genehmigungsverfahren vorzubehalten.                  Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes sei „untunlich“. Dies widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung, nach der im Plangebiet vorhandene und insbesondere durch die beabsichtigte Planung erst zu erwartende Konflikte nicht ungelöst bleiben können. (Vgl. Finkelnburg, a.a.O, S. 61 und Ernst/Söfker, 5 1 BauGB, RdNr. 215ff.) Grundlegend das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.07.1974, dessen Kernsatz lautet: „Das Nebeneinander von Wohn- und Industriegebieten (hier: Gastronomie, Kultur und Sport) ist in seiner prinzipiellen Anfälligkeit für Konflikte kein Phänomen, dass es gewerbe- bzw. immissionsschutzrechtlich zu steuern gilt, sondern es ist ein solches, das wo nur irgend möglich, es planungsrechtlich vermieden werden sollte.“                  Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht später dieses Gebot teilweise relativiert, aber immer ist es bei dem Grundsatz geblieben, dass dem Bebauungsplan die Konflikte zuzurechnen sind, die von ihm selbst verursacht werden und dass diese im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden müssen.                  Hinzu kommt hier, dass der hier erst entstehende Konflikt auch problemlos mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelöst werden kann und deshalb die Reichweite der Regelungsbefugnisse hier keine Grenze des Gebots der Konfliktbewältigung darstellt. (vgl. Ernst/Söfker, § 1 BauGB, RdNr. 217) Der erst durch den Bebauungsplan auftretende Konflikt zwischen Gastronomie, Kultur und Sport einerseits und der Wohnbebauung andererseits kann problemlos durch eine Umplanung zwischen Wohnhäusern und Ferienhäusern gelöst werden, ergänzt durch eventuelle Schallschutzmaßnahmen der heranrückenden Bebauung.                  Das Ausklammern der Immissions- und Schallschutzproblematik aus dem Bebauungsplan widerspricht daher dem Gebot der Konfliktbewältigung und benachteiligt auch das Schloss und die anderen vorhandenen Einrichtungen einseitig, da dann die jetzt noch heranrückende Wohnbebauung eine vollendete Tatsache wäre und nicht jetzt in der Abwägung sachgerechte Lösungen gefunden werden könnten.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Die zitierte Stelle der Begründung des Bebauungsplanes verweist vermutlich auf den vorletzten Absatz der Begründung (Entwurf, vom 20.04.2020) „Die Nutzungen wurden in einem Schallgutachten untersucht. (...)“. Damit wird darauf hingewiesen, dass zur Konfliktbewältigung eine weitergehende Festsetzung, z.B. von Immissionskontingenten oder -richtwerten nicht notwendig ist, 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 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 gutachterlicher Hilfe in Gestalt des Schallgutachtens aktualisiert vom 02.09.2020 Gewissheit verschafft zu haben.</p>
--------------	---	---

<p>40.37</p>	<p>6. Kulturelle und touristische Bedeutung                  Der Entwurf des Bebauungsplans verkennt in der Abwägung auch die geschichtliche, kulturelle und touristische Bedeutung von Schloss Störmthal und der anderen seit Jahrzehnten gewachsenen Einrichtungen um den Sportplatz.                  Schloss Störmthal ist einer der ältesten Siedlungspunkte im Leipziger Land, zurückgehend bis ins 11. Jahrhundert und hat eine wechselvolle heute noch nachvollziehbare Baugeschichte der Renaissance, des Barocks und des Klassizismus. Auch aufgrund der Zerstörungen nach 1945 gibt es heute im Leipziger Land nur noch sehr wenige vergleichbare Baudenkmale. Schließlich weisen alle Entwicklungspläne Störmthal als Ort mit touristischer Perspektive auf.                  Bereits oben wurde auch aufgezeigt, dass die bisherigen gesellschaftlichen, kulturellen und sportlichen Veranstaltungen im Außenbereich und künftig auch verstärkt im Innenbereich des Schlossensembles wirtschaftlich existenziell für die Unterhaltung und weitere Sanierung des Schlosses sind. Die aus der heranrückenden Wohnbebauung zu befürchtenden Einschränkungen gefährden die wirtschaftliche Existenz und weitere Sanierung des Schlosses, die auch im öffentlichen Interesse liegt.                  Demgegenüber errichtet die Reinbau GmbH normale Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser und ist aus privatwirtschaftlichem Gewinnstreben naturgemäß interessiert, mit dem Bebauungsplan ein möglichst hohes Baurecht zu erzielen. Dies ist rechtmäßig, diese rein privatwirtschaftlichen Interessen haben aber in der Abwägung hinter den Interessen des Kulturdenkmals Schloss Störmthal zu rüdzustehen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Zu den Nutzungsperspektiven des Schloss Störmthal vgl. lfd. Nr. 40.28 dieser Stellungnahme.                  Zu den Konflikten mit heranrückender Wohnbebauung (immissionsschutzrechtlich) vgl. lfd. Nr. 40.29 dieser Stellungnahme.                  Mit dem Kulturdenkmal Störmthal spricht der Antragsteller offensichtlich einen denkmalrechtlichen Umgebungsschutz an. Dieser wurde im Verfahren mit den Fachbehörden abgestimmt. Das Ergebnis dieser Abstimmungen kann der redaktionell ergänzten Begründung, Kapitel 4.8 entnommen werden (Details siehe dort): <i>„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.</i>  <i>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.“</i></p>
<p>40.38</p>	<p>IV. Vertragliche Ansprüche, Zusage                  1. Kaufvertrag vom 05.10.2007                  Der Unterzeichnende hat einen vertraglichen Anspruch gegen die Gemeinde aus dem Kaufvertrag vom 05.10.2007 auf Unterlassen aller Handlungen, die die Errichtung und den Betrieb von Schloss Störmthal beeinträchtigen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Zu Beschränkung der zulässigen Nutzungen vgl. lfd. Nr. 40.29 dieser Stellungnahme.</p>

	<p>Ziffer VIII. 1. letzter Absatz des Kaufvertrages lautet: „Der Verkäufer (Gemeinde) nimmt die Absicht des Käufers (Manfred Kolbe), im Erdgeschoss und auf dem zu errichtenden Freisitz vor dem Gebäude ein Cafe oder eine Gaststätte zu betreiben, zur Kenntnis und wird den Käufer bei den dafür notwendigen Genehmigungen, insbesondere dem Stellplatznachweis, unterstützen, ohne diesbezüglich Zusagen oder eine Haftung zu übernehmen.“</p> <p>Ziffer VIII. 3. vorletzter Absatz des Kaufvertrages lautet: „Der Verkäufer wird den Käufer bei allen Maßnahmen, die zur Realisierung des Investitionsvorhabens notwendig oder zweckdienlich erscheinen, nach seinen Möglichkeiten unterstützen.</p> <p>Damit verbundene finanzielle Aufwendungen des Verkäufers sind vom Käufer zu erstatten.“</p> <p>Und in Ziffer XVII. 5. Des Kaufvertrages unter Grunddienstbarkeiten heißt es: „Von der beiderseitigen Absicht getragen, das gegenwärtige landschaftsprägende Schlossensemble zu bewahren und insbesondere die letzten noch vorhandenen Reste des ehemaligen Schlossparks zu erhalten, vereinbaren die Beteiligten die folgenden Grunddienstbarkeiten ..... „</p> <p>Gemäß dem letzten Halbsatz der Ziffer VIII. 1. des Kaufvertrages hat die Gemeinde insoweit zwar keine Zusagen abgegeben oder eine Haftung übernommen, darf aber natürlich nicht durch aktives Handeln die vereinbarte Unterstützung unterlaufen bzw. sogar konterkarieren. Genau dies passiert hier, da der Entwurf des Bebauungsplanes den Betrieb des Cafes und der Gaststätte, der die Vermietung zu Familienfeiern, Hochzeiten, Firmenjubiläen und kulturellen und musikalischen Darbietungen einschließt, einschränken will. Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt deshalb gegen den Kaufvertrag vom 05.10.2007 und zivilrechtliche Ansprüche bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	
40.39	<p>2. Planungskostenvertrag vom Juli 2015</p> <p>Im Juli 2015 haben die Reinbau GmbH; Manfred Kolbe und die Ferien in Störmthal GbR mit der Gemeinde Großpösna einen Planungskostenvertrag zum Bebauungsplan "Ortsmitte Störmthal" geschlossen. Der Unterzeichnende hat die auf ihn anfallenden Kostenanteile in Höhe von 1.245,80 EUR und 66,34 EUR am 28.08.2015 und 05.10.2015 überwiesen (Kontoauszüge als Anlage 15)</p> <p>Als Folge dieses Plankostenvertrages fand aber mit dem Unterzeichnenden lediglich am 25.08.2015 eine Anlaufberatung zur</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p> <p>Zu der Beteiligung der REINBAU GmbH und des Antragstellers siehe Abwägungsvorschlag der lfd. Nr. 40.7 dieser Stellungnahme.</p> <p>Zur Beteiligung des Einwenders an dem Verfahren vergleiche auch die Abwägung zu der Nr. 40.11 dieser Stellungnahme. Der Vorhabenträger wurde in die Beratungen einbezogen, sofern eine Betroffenheit und Notwendigkeit zur Abstimmung vorlag. Es haben dokumentiert, zahlreiche Termine stattgefunden, an denen der Einwender beteiligt war. Der in Rede stehende Vertrag regelt nur die Kostentragung hinsichtlich</p>

	<p>Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes ohne wesentliche Ergebnisse statt. Dies war dann auch die letzte Einladung, die ich von der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes erhielt. In den folgenden Jahren hörte ich als Beteiligter nichts mehr von diesem Aufstellungsverfahren, obwohl beispielsweise der Plankostenvertrag in § 8 Abs. 2 vorsah, dass die Beteiligten nach Vorlage des Vorentwurfes durch die Seecon Ingenieure GmbH über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entscheiden sollten. Mehrere telefonische Nachfragen meinerseits blieben sowohl seitens der Gemeinde als auch der Seecon Ingenieure GmbH unbeantwortet. Offenbar erfolgte mein „Herausdrängen“ aus dem Bebauungsplanverfahren, damit Gemeinde und Reinbau GmbH bei der weiteren Planung freie Hand haben wollten und ohne Berücksichtigung der Interessen des Schlosses planen wollten. Dieses Herausdrängen war meines Erachtens rechtswidrig und lässt starke Zweifel an einer gerechten Abwägung im Planaufstellungsverfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufkommen.</p>	<p>der Erarbeitung und der Aufstellung des Bebauungsplanes (vgl. § 2 Abs. 2) – eine Verpflichtung der Gemeinde, die Investoren an dem Verfahren durchgängig – auch über die jeweilige Betroffenheit hinaus – an internen Abstimmungsberatungen zu beteiligen wird damit nicht geschuldet.</p>
<p>40.40</p>	<p>3. Zusage          Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 (Anlage 16) im Anschluss an das erstmalige Scheitern des Bebauungsplanes im Gemeinderat am 18.11.2019 und einem gemeinsamen Gespräch am 12.12.2019 hat die Bürgermeisterin der Gemeinde Großpösna mir mitgeteilt, dass sie den bisherigen Planungsstand intensiv erörtert haben und zu den nachfolgenden Ergebnissen gekommen sind:          - das Schlossareal wird wieder als Sondergebiet überplant          - „bezogen auf den Innenhof wird die Einschränkung auf nichtstörende Veranstaltungen gestrichen, ebenso die zeitliche Begrenzung.“          Von dieser letztgenannten Zusage/Zusicherung ist im Entwurf des Bebauungsplanes nichts mehr zu finden, vielmehr widerspricht er ihr teilweise. Unbeschadet der rechtlichen Diskussion um die Rechtsnatur von Zusage und Zusicherung ist jedenfalls unstreitig, dass Zusage und Zusicherung darauf gerichtet sind, dem Bürger einen Anspruch in Form eines subjektiv-öffentlichen Rechts zu verschaffen. Dies gilt hier sowohl für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, als auch ein eventuelles späteres Genehmigungsverfahren.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>          Das zitierte Schreiben bezieht sich auf den Planentwurf mit Stand 18.11.2019, welcher im Gemeinderat beraten wurde. Der dort noch enthaltene Passus „g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von nicht störenden kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) bis 22 Uhr gem. Beiplan“ wurde für den mit Stand vom 20.04.2020 vorgelegten Entwurf in „g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) gem. Beiplan Nr. 2“ geändert und ist somit bereits berücksichtigt.</p>

42	Johanna Butenuth (19.05.2020)	
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung
42.1	<p>ich freue mich darauf, dass die Schlossallee in nicht allzu ferner Zukunft wiederhergestellt wird. Auch freue ich mich auf neue Störmthaler Bürger, die hoffentlich das Dorf beleben und ihre vielen Kinder in den Fußballverein schicken.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</b></p>
42.2	<p>Die Gestaltung der Schlossallee treibt mich um, und so habe ich mir nochmal angeguckt, was eigentlich die Merkmale der historisch ortstypischen Bebauung sind. Wie kann man daraus einen modernen Neubau ableiten? Welche Proportionen sollen die Gebäude entlang der Schlossallee haben? „Die geplante Entwicklung bleibt im historisch baulichen Kontext (...)“</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="300 683 725 970">  </div> <div data-bbox="781 742 1113 813" style="text-align: center;"> <p>Beispiele für Häuser auf der Dorfstraße, die ihre Ursprünglichkeit bewahrt haben (links und unten links)</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="300 1018 568 1393">  </div> <div data-bbox="696 1023 1117 1305">  </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">...und frisch sanierter Altbau.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Vorabstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant. Die denkmalpflegerischen Belange werden in einer redaktionellen Ergänzung der Begründung um Kapitel 4.8 Denkmalschutz ausführlich dargelegt. Der Gemeinde ist bewusst und es ist bekannt, dass insbesondere für die gestalterischen Schwerpunktbereiche Schlossallee / -achse, Schloss und Rittergutshof über den bauleitplanerisch festgesetzten Rahmen 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.</p> <p>Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. hierzu in Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und in Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>

	<p>Wesentliche Merkmale sind:</p> <p>Das ortstypische Haus ist schlank und hat eine langgezogene Bauform. Das Dach ist steil (mindestens 45 Grad Grad Dachneigung). Die Fenster sind schmal und hochkant. Ich habe mich auf die Suche begeben nach einem Neubau, der diese Wesensmerkmale stimmig umsetzt, und bin gar nicht weit weg von hier fündig geworden:</p> <p>In Dreiskau-Muckern steht dieses Wohnhaus; das Haupthaus hat - wie die geplanten Ferienhäuser - zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Gauben fügen sich stimmig ein. Das Haus ist architektonisch unaufgeregt; man läuft beim ersten Mal fast daran vorbei.</p> <p>Bei genauerem Hinsehen fügt es sich von seinen Proportionen, der Firsthöhe und den verwendeten Materialien jedoch sehr bedacht in die dörfliche Umgebungsbebauung ein (und die ist ganz ähnlich der in Störmthal). Es ist stilvoll, zeitlos und wirkt hochwertig. Die Firsthöhe ist um 1,30 m niedriger als die in Störmthal geplante. Dennoch ist sie ausreichend für drei Geschosse und paßt zum ländlichen Wohnkontext. Auf der nächsten Seite finden Sie die Bemaßungen und eine Zeichnung. Übertragen auf die geplanten Ferienhäuser, schlage ich folgende Vorgaben an den Bauherren vor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung 50 Grad (nicht flacher)</li><li>- Firsthöhe maximal 10,5 m</li><li>- Fensterformat hochkant ab 1. 0G; zur Schlossallee hin aus Holz</li></ul>	
--	---	--






An der Kirche 23, Dreiskau-Muckern (Haupthaus; ohne Anbau)





<p>42.3</p>	<p>Schlossallee Für die Schlossallee (Tempo 30-Zone) hätte ich noch folgende Vorschläge: - angedeuteter Fußweg auf beiden Seiten durch anderen Straßenbelag; bei der Gesamtstraßenbreite von 5 m können sich die Autos dennoch begegnen - Wasserablauf (Rinne) MITTIG auf der Straße (s. Foto unten rechts) — ist nur eine Idee; paßt vielleicht ganz gut zur Allee</p>  <p>Beispielfotos für Fußwege, die durch unterschiedliche Pflasterung angedeutet werden</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> 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>
<p>42.4</p>	<p>- die letzten beiden Häuser in der Schlossallee NICHT schräg gebaut, sondern gerade <u>und in einer Flucht mit den anderen Ferienhäusern</u>; die Abschrägung ergibt für mich ästhetisch keinen Sinn</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Gem. der denkmalpflegerischen Vorabstimmungen soll der historische Ehrenhof vor dem Schloss berücksichtigt werden. Dazu berücksichtigt das der Planung zu Grunde liegende Fachkonzept der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) eine entsprechende Ausrichtung der letzten Häuser des SO 1, um die Öffnung der Schlossallee hin zum Ehrenhof zu unterstützen.</p>
<p>42.5</p>	<p>- Zäune der Ferienhäuser nicht weiß gestrichen, sondern aus naturbelassenen Latten (z.B. Lärche)</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung 10.4 das Fachkonzept der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) um. Im Bebauungsplan erfolgt somit keine Berücksichtigung. Auf Grund der auch denkmalfachlichen Bedeutung der Schlossallee wird die Gemeinde mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem unter anderem auch für die in Frage stehenden Einfriedungen die Genehmigung einer abweichenden und zwar holzsichtigen oder braunen Farbgebung in Aussicht gestellt wird.</p>

42.6	- Herr Köpping hatte anstelle der Säuleneichen andere, robustere Alleebäume vorgeschlagen (ich weiß leider nicht mehr welche); bitte diesen Vorschlag nochmal prüfen!	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Gem. denkmalpflegerischen Vorgaben soll den die Säuleneichen für die Schlossallee Verwendung finden. Der Vorschlag aus dem Gemeinderat wurde geprüft. Hierzu wurde der Verwaltung intern eine landschaftsarchitektonische Beurteilung mit einer Auswahlliste möglicher Baumarten vorgelegt. Diese Liste wurde letztendlich denkmalfachbehördlich abgestimmt. Im Zuge dieser Abstimmungen kam die Säuleneiche <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster' zur Auswahl.
------	---	---

<b>43 Cornelia Rasch, Großpösna / OT Störmthal (09.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
43.1	Dem Bau der Ferienhäuser mit einer Firsthöhe von 11,80 m und einer derartigen Dichte kann nicht zugestimmt werden.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
43.2	Eine schnelle Verbindung zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Großpösna, nach Leipzig, Borna und Markkleeberg ist nur auf den PKW bezogen. Im öffentlichen Nahverkehr ist Großpösna nur an Schultagen hauptsächlich am Nachmittag (Buslinie 145) und alle anderen Orte nur Montag bis Freitag erreichbar (Buslinie 141). An Wochenenden ist nur die Stadt Markkleeberg von April bis Oktober erreichbar (Buslinie 106).	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b></p> <p>Einer höheren Taktung der ÖPNV Verbindungen steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Mit der Sanierung der Dorfstraße in Störmthal sind ebenfalls alle Voraussetzungen für eine effiziente ÖPNV Anbindung geschaffen worden. Unabhängig vom hier gegenständlichen Planverfahren bemüht sich die Gemeinde stetig um eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung seiner Ortsteile.</p>
43.3	Die Bebauung der neuen Grundstücke erfolgt in einer für unser Dorf untypischen Dimension, denn unser Ort zeichnet sich durch großzügige Grundstücke aus, meist auch mit Vorgärten. Auch Vorgärten mit max. 3 m Tiefe sind untypisch. Die Bebauung ähnelt eher der im Fliederweg und ist nicht dem Dorfcharakter angepasst.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Die benannten historischen Dorfstrukturen sind auf die damaligen Nutzungsanforderungen (Bauerngehöfte mit Selbstversorgung) zurückzuführen. Die Anforderungen an Wohngrundstücke haben sich geändert, worauf der Bebauungsplan Rücksicht nimmt. Das traditionelle Dorfgebiet in seiner Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen</p>

		Betrieben in historisch typischen Dorfstrukturen (große Grundstücke) entspricht nicht mehr den heutigen Zielen der Ortsentwicklung abseits der Dorfstraße. Weiterhin werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die prägenden Dorfstrukturen, z.B. freistehende Häuser, berücksichtigt.
43.4	<p>Im Punkt 12.4.2 heißt es: „Da es im Plangebiet keinen sog „Ausreißer“ gibt, kann sichergestellt werden, dass sich eine zukünftige Bebauung ins Ortsbild einfügt und städtebaulich vertretbar ist.“</p> <p>Dieser Meinung bin ich keinesfalls, diesen „Ausreißer“ gibt es in Form des Schlosses und ein solcher sollte es auch bleiben. Die Höhe der Ferienhäuser sollte sich an der Umgebungsbebauung oder den Nebengebäuden des Schlosses und nicht an der Höhe des Schlosses orientieren.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b></p> <p>Die Aussage bezieht sich wie im Satz zuvor beschrieben auf das <u>jeweilige Baugebiet</u>. Hier heißt es: <i>„Die Höhenfestsetzungen beim Bestand orientieren sich am höchsten Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugebietes.“</i></p> <p>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.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird zur Klarstellung entsprechend redaktionell angepasst (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2).</p>
43.5	<p>Zum Punkt 15, Thema Schallschutz möchte ich folgendes bemerken: „Für die Neubauten sind die Vorgaben beim Bau zu beachten, für die betroffenen Bestandsflächen entlang der Dorfstraße sind bei Bautätigkeiten die Vorgaben mit dem Ziel der Lärminderung umzusetzen.“</p> <p>ich wohne in einem 180 Jahre alten Fachwerkhäus. Wie sollte ich da Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern, Dämmung von Außenwänden) umsetzen und wer sollte diese finanzieren? Ich möchte solche Auflagen nicht festgeschrieben haben.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Schalltechnischen Maßnahmen dienen dem Schutz vor Lärmemissionen und sind bei genehmigungspflichtigen Neubauvorhaben umzusetzen. Bestandsbauten haben Bestandsschutz und sind nicht verpflichtet, die Maßnahmen nachträglich umzusetzen.</p> <p>Analog wird das Kapitel 4.2 der Prognose enthaltene, missverständliche Satz <i>„Für die Bestandsbebauung kann von ausreichendem Lärmschutz, welcher bei der Errichtung geprüft werden musste, ausgegangen werden.“</i> redaktionell geändert. Damit sollte klargestellt werden, dass die Bestandsbebauung keinen Anspruch auf Lärmschutz oder Lärmsanierung hat. Die Ausführungen der Prognose werden redaktionell angepasst (vgl. Abs. 2 auf Seite 10 der Prognose, Stand: 02.09.2020).</p>
43.6	<p>Zum Thema Verkehr und Parksituation: Ich habe Zweifel, dass sich der Parkplatz bei Veranstaltungen (wie z.B. Seefest) als ausreichend erweist. Ich befürchte, dass es dann zu ähnlichen Situationen kommt, wie sie jetzt bereits in der Rödgener Straße und im Gartenweg vorherrschen und die Besucher dann dort parken, wo immer Platz ist. Bereits 2012 wurden bis zu 120 abgestellte Fahrzeuge an den Wochenenden in Störmthal gezählt.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b></p> <p>Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 4.4 und 13.3.</p> <p><i>„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</i></p>

	<p>Die Störmthaler waren froh, nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße nicht mehr so viel Verkehr im Ort zu haben und nun wird durch den Parkplatz in der Ortsmitte der Touristenverkehr wie der in den Ort gelenkt.</p>	<p><i>Beeinträchtigungen für das Wohn- und Ferienhausgebiet, aber auch der Entlastung des bestehenden Ortskerns.</i>“ Der geplante Parkplatz hat das Ziel die bestehende Situation bezogen auf den Parkdruck in den umgebenden Straßen zu entlasten. Dafür wurden durch die Gemeinde Flächen erworben, um die Planung realisieren zu können. Die Dimensionierung des Parkplatzes erfolgte unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Bedarfes.</p> <p>Veranstaltungen wie das genannte 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.</p> <p>Zur weiteren Entlastung des Parkdrucks in Störmthal sind gem. Gemeindeentwicklungskonzept 2025 weitere Parkplätze im Ort vorgesehen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sind. Die Begründung wird in Kapitel 4.4 um diese Ausführung redaktionell ergänzt.</p> <p>Mit der Umgehungsstraße wird weiterhin der Durchfahrtsverkehr minimiert. Für den Zielverkehr nach Störmthal ist der Ort oder der See ausschlaggebend, aber nicht der Parkplatz selbst.</p>
<p>43.7</p>	<p>Auch ist für mich völlig offen, wo die zahlreichen PKW der Ferienhäuser parken sollen. Es ist zu befürchten, dass die künftige Schlossallee ständig zugeparkt ist.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b> Vgl. hierzu Teil B: Text in Nr. 10.7. Mit Festsetzung 10.7 ist geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind.</p>
<p>43.8</p>	<p>Man kann nicht davon ausgehen, dass sich alle, die in der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert werden, Wohneigentum leisten können. Als Mieter hat man hier in Störmthal so gut wie keine Chance.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Die Gemeinde Großpösna berücksichtigt ebenso den Bedarf an Mietobjekten. Mit dem Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“ werden entsprechende Angebote geschaffen. Störmthal ist durch Siedlungsstrukturen geprägt, die Mietobjekten, wie z.B. dem Geschosswohnungsbau widersprechen. Dem ist der Bebauungsplan gefolgt. Weiterhin schließt der Bebauungsplan die Miete der entstehenden Objekte auch nicht aus.</p>
<p>43.9</p>	<p>Mit welchem Recht wird den Bewohnern der Bestandsbebauung im WA 4 der Betrieb des Beherbergungsgewerbes untersagt? Wieso müssen sie Nachteile in Kauf nehmen, nur weil sie auf der falschen Straßenseite wohnen und somit in das Gebiet des Bebauungsplanes fallen, denn auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße gibt es bereits Ferienwohnungen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Ziel der Planung für das WA4 ist, den Bestand festzusetzen und die historisch geprägten Strukturen zu erhalten (vgl. Begründung, Kapitel 5.1.1). Für die WA 1 bis 3 sind Beherbergungsbetriebe (i.S. der Zurverfügungstellen von Übernachtungsmöglichkeiten für wechselnde Gäste, deren Aufenthalt vorübergehend ist und die ihren häuslichen Wirkungskreis dort nicht unabhängig gestalten können (d.h. Bewirtung</p>

		<p>und sonstige Serviceleistungen sind notwendig). Im WA 4 liegt eine kleinteilige und durch Wohnen wesentlich geprägte Bebauung (Einfamilienhäuser, geringe Grundflächen) vor. Ferienwohnungen mit einem wechselnden Nutzerkreis sowie Beherbergungsbetriebe mit einer eigenen Infrastruktur an betriebsnotwendigen Neben- und Lagerräumen erscheinen hier auch hinsichtlich der Gewährleistung eines ruhigen Wohnumfeldes nicht realisierbar. Gleichfalls liegen der Gemeinde auch keine entsprechenden Anfragen vor.</p>
<p>43.10</p>	<p>Abschließend möchte ich bemerken, dass ich generell keine Einwände gegen die Wiederherstellung der Schlossallee habe. Aber in einem Artikel der LVZ von 2011 hieß es noch: „In fünf Jahren sollen dort, wo heute die Mastanlage steht, rund 15 kleine Ferienhäuser Platz für Touristen bieten. Dabei soll das Feriendorf keinesfalls ein „Abklatsch“ des ebenfalls von der LAG betriebenen Seeparks Auenhain in Markkleeberg werden. Wenn auch die Häuser des gleichen Typs gebaut werden, so solle doch jedes Segment sein eigenes Flair erhalten.“ (Birgit Kreuzmann). Jetzt werden zweigeschossige Bauten hingestellt, die höher sind und dichter an den Bestandsgrundstücken stehen, als die Hallen der LAG. Während es im städtebaulichen Rahmenplan noch hieß „Die Grundstücke an der sog. Schlossallee sollen dem dauerhaften Wohnen dienen. Die Ferienhausnutzung wird etwas weiter entfernt von der bestehenden Wohnbebauung im südlichen Bereich des Vorhabengebietes angeordnet. Die vorgesehenen Gebäudehöhen und Dachformen von Neubauten sollen sich an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden orientieren und die Neubauten sich somit in die verbleibenden Bestandsbauten von Störmthal harmonisch eingliedern“, war im Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ von 2018 keine Rede mehr davon. Die Planung wurde grundlegend geändert. Bei Gesprächen der Anlieger mit der Reinbau GmbH wurde nicht über eventuelle Alternativen oder Kompromisse diskutiert, sondern uns wurde unmissverständlich klargemacht, dass der Investor keineswegs von seinem Plan abweichen wird. Anhand der Entwicklung der geplanten Bebauung über die Jahre hin komme ich zu dem Schluss, dass die Belange der Wohnbevölkerung im Interesse des Investors immer mehr in den Hintergrund getreten sind zu Gunsten des Tourismus und damit der Wirtschaftlichkeit. („Der Ortsteil vollzieht eine Entwicklung zum „Ort am See“ und kann durch</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Die vorliegende Planung berücksichtigt die gemeindlich beschlossene Rahmenplanung, die in Form des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal – Fortschreibung 2019 vorliegt. Es geht über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus, dieses Entwicklungskonzept und die damit getroffene gemeindliche Entscheidung in Frage zu stellen und ggf. auf zurückliegende Konzepte abzustellen, die durch aktuelle Entscheidungen ersetzt wurden. Er hat die Aufgabe, die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Belang zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Gemeinderat hat am 24.06.2019 das fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Mit der Fassung erfolgte eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles 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. Dieses Ortsentwicklungskonzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes, vgl. Begründung, Kapitel 7.1.7.</p>

	<p>die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftsprofil der Gemeinde leisten.“)</p>	
<p>43.11</p>	<p>Es wird immer so viel von Bürgerbeteiligung gesprochen und für tolle Architekten und Planer wird viel Geld ausgegeben. Doch wenn die Bürger eine gegenteilige Meinung vertreten, werden sie abgeschmettert. Es wäre schön gewesen, wenn man den Plan vorgestellt und die Einwohner um ihre Meinung gefragt hätte, denn es ist unser Dorf, wir müssen damit leben.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. der gesetzlichen Vorgaben des § 3 BauGB. 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. Weiterhin wurde die Planung öffentlich am 05.02.2020 im Ortschaftsrat und am 20.04.2020 im Gemeinderat vorgestellt. Mit der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.04.2020 im Zeitraum vom 11.05.2020 bis 12.06.2020 die letzte aktuelle Beteiligung bei der sich die Öffentlichkeit beteiligen konnte.</p>



<b>44 Daniel Rasch, Großpösna / OT Störmthal (09.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
44.1	<p>Zu Punkt 1 – Historische Entwicklung der Ortsmitte Störmthal                      Im Bebauungsplan wurde der Bau von Ferienwohnungen (SO 1) sowie ein Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Folglich gibt es nach Fertigstellung keine Neuerungen im Ort, welche Touristen dazu verleiten könnten, diesen anders zu erleben als es jetzt schon möglich ist. Somit darf eine gesteigerte Nachfrage, welche über die Hauptsaison hinaus geht, mit diesem Bebauungsplan angezweifelt werden. Die ursprüngliche Idee, selbst Anziehungspunkte im geplanten Gebiet zu erschaffen, wurden scheinbar ebenso gänzlich verworfen (siehe Anlage LVZ Artikel von 2011). Einrichtungen, wie z.B. der Gasthof, das Sportlerhelm oder das Cafe im Pfarrhaus sind bereits jetzt, besonders an Wochenenden und Feiertagen in der Saison, sehr gut besucht und nicht auf diesen Entwurf angewiesen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                      Die vorliegende Planung berücksichtigt die gemeindlich beschlossene Rahmenplanung, die in Form des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal – Fortschreibung 2019 vorliegt. Es geht über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus, dieses Entwicklungskonzept und die damit getroffene gemeindliche Entscheidung in Frage zu stellen und ggf. auf zurückliegende Konzepte abzustellen, die durch aktuelle Entscheidungen ersetzt wurden. Er hat die Aufgabe, die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Belang zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Gemeinderat hat am 24.06.2019 das fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Mit der Fassung erfolgte eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles 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. Dieses Ortsentwicklungskonzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes, vgl. Begründung, Kapitel 7.1.7.</p>

<p>44.2</p>	<p>Ein historisch baulicher Kontext ist leider nur in der Wiederherstellung der Schlossallee zu finden. Dies ist jedoch nicht verwunderlich, da es historisch betrachtet am Entstehungsort des SO 1 bzw. WA1 nur Garten und Grünflächen gab und keinerlei Bebauung. Ebenso orientierte sich das „Ortsentwicklungskonzept mit Maßnahmenkatalog“ (Seite 54) deutlich stärker am historischen Vorbild, da dort z.B. die Gemeindegasse erhalten werden sollte. Diese verläuft parallel zur Schlossallee und war damals als Wirtschaftsstraße zum Schloss bereits prägend für das Ortsbild in der Ortsmitte (siehe Anlage historische Karten Meilenblätter Sachsen 1781 - 1810 und Anlage Meilenblätter 1908 - 1945). Im Vergleich zum Vorentwurf von 2018 stellt der aktuelle Bebauungsplan in diesem Punkt somit einen Rückschritt und keine Weiterentwicklung dar.</p> <p>Historisch korrekt wäre es somit, primär die Gemeindegasse zu erhalten, die Schlossallee in ihrer ursprünglichen Größe wiederherzustellen, Grünflächen zu schaffen und erst sekundär den noch verbliebenen Raum für die Ausgestaltung der Grundstücke im SO 1 und WA 1 zu verwenden.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Zur Umsetzung des Leitthemas aus dem Ortsentwicklungskonzept Störmthal 2008 und Fortschreibung 2019 wird die Schlossallee in ihrer historischen Lage und Dimension wiederhergestellt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist die Neugestaltung unter Hinzuziehung einer begleitenden Bebauung ein unterstützendes Element der Allee. Mit zusätzlichem Erhalt der Gemeindegasse sind die Flächen übererschlossen. Dem Vorsatz folgend, schonend mit Natur und Landschaft umzugehen wird auf eine Doppellerschließung verzichtet. Die Revitalisierung des brachliegenden LPG - Hofgeländes ist durch die Errichtung von Grünflächen nicht umsetzbar. Der Verzicht auf eine bauliche Entwicklung würde dazu führen, dass die Brache nicht entwickelt werden kann und somit als Schandfleck erhalten bleibt.</p>
<p>44.3</p>	<p>Leider wird das Ziel, Ferienhausgebiet SO 1 und Wohngebiet WA 1 in Einklang mit den umliegenden Grundstücken zu bringen, meiner Meinung nach verfehlt. Wurde ursprünglich angestrebt „Bei der Entwicklung neuen Wohnraums sei auf eine verträgliche Einbindung in die bestehenden dörflichen und historischen Strukturen zu achten (Gemeinde Großpösna 2012, S. 38f)“ (4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Seite 17), erfolgt eine Bebauung und Abmessung der neuen Grundstücke in dörflich untypischen Dimensionen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Die benannten historischen Dorfstrukturen sind auf die damaligen Nutzungsanforderungen (Bauerngehöfte mit Selbstversorgung) zurückzuführen. Die Anforderungen an Wohngrundstücke haben sich geändert, worauf der Bebauungsplan Rücksicht nimmt. Das traditionelle Dorfgebiet in seiner Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben in historisch typischen Dorfstrukturen (große Grundstücke) entspricht nicht mehr den heutigen Zielen der Ortsentwicklung Abseits der Dorfstraße. Weiterhin werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die prägenden Dorfstrukturen, z.B. freistehende Häuser, berücksichtigt.</p>
<p>44.4</p>	<p>Wie Im Text erwähnt, zeichnet sich unser Ort überwiegend durch großzügige Gartengrundstücke aus, welche an die Bebauung angeschlossen sind. Dies wird in 6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen, Seite 27 ebenso verdeutlicht: „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.“</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>vgl. Abwägung zu Nr. 44.3 dieser Stellungnahme.</p>

	<p>Die Grundstücke des Ferienhausgebiet SO 1 und Wohngebiet WA1 hingegen sind (besonders im Bezug zur Größe der geplanten Bebauung) in ihren Flächen jedoch sehr klein gewählt, vermutlich um möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es ist allerdings unverständlich, warum die Gemeinde auf der einen Seite den Erhalt der Gartengrundstücke im Bestand festschreiben will, auf der anderen Seite jedoch diese prägenden, umfangreichen Grundstücke in ihrer vorhandenen Form nicht kontinuierlich in der neuen Bebauung widergespiegelt werden sollen.</p>	
<p>44.5</p>	<p>Mit dem aktuell verfolgten Konzept wird ebenso Abschnitt 7.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008, Seite 38 verfehlt, welcher besagt "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)</p>	<p><b>ist bereits berücksichtigt.</b>          Dem in der Stellungnahme genannten Ziel und Grundsatz wird in Ergänzung des Ziels 5.1.4 des RPWS 2008 mit dem Bebauungsplan entsprochen. Darin heißt es: „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)          Somit ist die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die aktuellen Bedarfe gerechtfertigt. Weiterhin hat der Regionale Planungsverband mit Stellungnahme vom 10.06.2020 sowie die Landesdirektion Sachsen mit ihrer raumordnerischen Stellungnahme vom 09.06.2020 dem Bebauungsplan zugestimmt.</p>
<p>44.6</p>	<p>Um diese Charakteristik aufzugreifen, sollte die geplante Bebauung im Ferienhausgebiet (SO 1) und Wohngebiet (WA 1) um ca. 30 % reduziert werden. Somit halte ich maximal fünf Ferienhäuser jeweils nördlich und südlich der Schlossallee für angemessen (entspricht der Planung im Ortsentwicklungskonzept mit Maßnahmenkatalog), die Anzahl der Wohnhäuser sollte 35 nicht überschreiten. Die Vergrößerung der verbliebenen Grundstücke würde einerseits der im Ortskern vorhandenen Ortstypik sowie baulichen Dichte entsprechen und deutlich umfangreichere Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke im Ferienhausgebiet SO 1 und Wohngebiet WA1 zulassen.          Außerdem besagt Abschnitt 7.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen – Entwurf, Seite 41: „In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ Bad Düben, Bad Lausick, Belgern-Schildau, Dahlen, Großpösna, Kohren-Sahlis, Naunhof, Rackwitz, Wernsdorf und Zwenkau ist die tourismusbezogene infrastrukturelle Ausstattung unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b>          Eine Reduzierung der Wohnhäuser entspricht nicht den Grundlagen der Planung, hier den ermittelten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gem. der Wohnbedarfsprognose der Gemeinde Großpösna 2016 und dem Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 (vgl. Kapitel 4.2 und 7.1.6 der Begründung). Die touristische Dimension entspricht den strategischen Zielen der Gemeinde Großpösna, hier dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 (vgl. Kapitel 4.3 und 7.1.6 der Begründung).</p>

	<p>Bedingungen und Erfordernisse zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.“ (RLWS 2017, Z 2.3.3.2.4)</p>	
<p>44.7</p>	<p>Anhand der Entwicklung des Bebauungsplanes mit seinem Fortschreiten musste leider festgestellt werden, dass der ursprüngliche Ansatz, die Belange der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen, vermehrt zu Gunsten des touristischen und damit wirtschaftlichen Potentials und den Interessen des Investors zurückgestellt wurde („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.“ - 4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Seite 17). So war im Ortsentwicklungskonzept mit Maßnahmenkatalog (siehe Anlage) für das Feriendorf eine eingeschossige Bebauung mit 15 Häusern, verteilt auf drei Abschnitte vorgesehen (nördlich und südlich der Schlossallee sowie zusätzlich südlich im Plangebiet), die Gemeindegasse sollte in diesem Konzept erhalten werden. Im aktuellen Entwurf wurde die Bebauung so komprimiert, dass sich diese 15 Hauser lediglich auf das Gebiet nördlich und südlich der Schlossallee verteilen, weiterhin ist nun eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Die vorliegende Planung berücksichtigt die gemeindlich beschlossene Rahmenplanung, die in Form des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal – Fortschreibung 2019 vorliegt. Es geht über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus, dieses Entwicklungskonzept und die damit getroffene gemeindliche Entscheidung in Frage zu stellen und ggf. auf zurückliegende Konzepte abzustellen, die durch aktuelle Entscheidungen ersetzt wurden. Er hat die Aufgabe, die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Belang zu berücksichtigen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Gemeinderat hat am 24.06.2019 das fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Mit der Fassung erfolgte eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Störmthal zu dem in 2007/2008 erstellen 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. Dieses Ortsentwicklungskonzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes, vgl. Begründung, Kapitel 7.1.7.</p>
<p>44.8</p>	<p>Ebenso sah der Vorentwurf des Bebauungsplanes von 2018 nur eine eingeschossige Bebauung im Wohngebiet WA 1 vor (7 Städtebauliches Konzept, Seite 39: „Das südlich an das Ferienhausgebiet angrenzende Areal ist als Wohngebiet konzipiert. Für dieses Gebiet ist der Bau freistehender, eingeschossiger Einfamilienhäuser vorgesehen.“), im aktuellen Bebauungsplan wurde diese Bebauung wieder zu Gunsten des Investors auf zwei Geschosse nach oben korrigiert.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Erörterung dar und kann Änderungen unterworfen sein, nach denen das Verfahren weitergeführt wird. Für den Entwurf wurden die gebietsbezogenen Festsetzungen gem. der weitergehenden planbezogenen Abstimmungen und Erörterungen geschärft. Dabei wurde die ursprünglich 1-geschossige Bebauung für das WA 1-Gebiet ebenfalls erneut überprüft. 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 Firsthöhe realisiert. Dabei gilt gem. § 20 Abs. 1 BauNVO das Vollgeschoss gem. der landesrechtlichen Vorschriften, hier gem. § 90 Abs. 2 SächsBO</p>

		<p>„...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 Firsthöhe typisch.</p> <p>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 Firsthöhe 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. Eine Eingeschossigkeit, wie im Vorentwurf beschrieben, würde dem aus den vorn genannten Gründen nicht entsprechen, so dass für den Entwurf die II-geschossige Bebauung bei einer max. Firsthöhe = 11 m und max. Traufhöhe = 7 m als Rahmen für die Neubebauung festgesetzt wurde. Die Begründung wird in Kapitel 12.4.2 um diese Herleitung für die Geschossigkeit in den WA 1 bis 4 ergänzt.</p>
<p>44.9</p>	<p>Die Wohnbedarfsprognose stelle ich mit Veröffentlichung der aktuellen Einwohnerzahlen des Freistaates Sachsen teilweise in Frage. Laut Prognose betrug am 05.03.2016 die Einwohnerzahl der Gemeinde Großpösna 5.343 Einwohner (Quelle: Begründung Seite 15/ Einwohnermeldeamt der Gemeinde Großpösna)</p> <p>Laut Seite 16 wurde eine Steigerung der Einwohnerzahlen für 2018 auf 5.600 (nach Variante 1) bzw. 5.400 (Variante 2) vorhergesagt. Tatsächlich betrug die Einwohnerzahl am 31.12.2018 jedoch lediglich 5.301 und am 31.12.2019 wieder 5.360 Einwohner (Quelle Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden - <a href="http://www.statistik.sachsen.de">www.statistik.sachsen.de</a>). Die in beiden Varianten prognostizierte, kontinuierliche Zunahme hat somit nicht stattgefunden. Im Gegenteil, es fand ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen und später eine leichte Steigerung auf ca. den alten Wert von 2016 statt. Somit kann bei der Prognose des Wohnbedarfs im besten Fall von Variante 2 ausgegangen werden, welche jedoch eine überwiegende Stagnation des Bevölkerungswachstums vorhersagt. Die Grundlage für eine umfangreiche Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ist somit nicht vorhanden, was eine genügsame Bebauung zulässt und auf Grund der vorgenannten Punkte anzustreben ist.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (7. RBV) veröffentlicht am 19. Mai 2020 für den Freistaat Sachsen wird immer noch für die Gemeinde Großpösna von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen. Weiterhin werden bei der 7.RBV Durchschnittswerte und nicht die standortspezifischen Vorzüge des Bebauungsplangebietes mit der Lage am Schloss und dem Störmthaler See als besonderes Wohnkriterium berücksichtigt. Das Angebot welches durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht wird, wird bereits heute vermehrt nachgefragt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4.2 durch die 7. RBV redaktionell aktualisiert.</p> <p>Neuere Entwicklungen belegen ein dynamischeres Wachstum: Ende 2020 übersprang die Bevölkerungszahl Großpösnas die Marke von 5.500 Einwohnern!</p>

<p>44.10</p>	<p>Die Bebauung wertet durch seine Gebäude das Umfeld des Schlosses nicht auf, sondern tritt in direkte Konkurrenz zu ihm. Eine Gebäudehöhe von 11,80 m fügt sich nicht ins Ortsbild ein und harmonisiert mit der umliegenden Bestandsbebauung (Firsthöhe ca. 9 m) in keiner Weise. Es sollte eine Gebäudehöhe der Ferienhäuser festgesetzt werden, welche sich die Nebengebäude des Schlosses (ca. 7,0 m Firsthöhe) als Bezugspunkt nimmt. Somit wäre ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet. Zudem wäre dies ein echtes Entgegenkommen der Gemeinde, im Gegensatz zum aktuellen Scheinkompromiss, bei dem die Gebäudehöhe im Vorentwurf von 2018 auf 11,75 m festgesetzt (siehe LVZ vom 25.01.2018), dann auf ca. 13,00 m angehoben und nun wieder auf 11,80 Die Schlossallee sollte zudem durch Bäume definiert werden und nicht durch die Gebäude. Eine reduzierte Firsthöhe auf ca. 7,00 m und damit eine eingeschossige Bebauung würde die Ansicht der Allee weiter unterstreichen. m reduziert wurde.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
<p>44.11</p>	<p>Laut Planzeichnung besteht zwischen den Planstraßen und der Bebauung im WA 1 ein Abstand von 3,00 m. Der Eindruck eines „ortstypischen Vorgartens“ und damit der Charakter der Bestandsbebauung wird hier erneut verfehlt, da kein Grundstück der Bestandsbebauung einen so schmalen Vorgarten aufweist.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> vgl. Abwägung zu Nr. 44.3 dieser Stellungnahme.</p>
<p>44.12</p>	<p>Die Siedlungsstruktur des Ferienhausgebiet (SO 1) und Wohngebiet (WA 1) verfolgt eine Ortstypik, wie sie am Rand von Störmthal im Neubaugebiet (Fliederweg) zu finden ist. Nicht jedoch so, wie sie im Ortskern vorhanden ist.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> vgl. Abwägung zu Nr. 44.3 dieser Stellungnahme.</p>
<p>44.13</p>	<p>Die Schaffung von Besucherparkplätzen im Straßenraum halte ich für nicht realisierbar. Weder verfügt die Dorfstraße im Plangebiet über entsprechende Flächen (mit Ausnahme der wenigen Parkplätze des im Plan ausgewiesenen Kindergartens, welche während des Ausbaus der Straße bereits angelegt worden), noch lassen die im Plan festgesetzten Breitenmaße der Planstraßen Parkmöglichkeiten zu. Letztlich würden parkende Fahrzeuge zudem die Ansicht der historischen</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Mit Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ausreichender Breite und der Regelung das Plangebiet als 30er Zone auszuführen besteht die Möglichkeit für Besucher innerhalb des Plangebietes zu parken. Die Bewohner der Baugebiete haben gemäß Teil B: Text, Festsetzung 10.7 die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Weiterhin kann die Gemeinde durch</p>



	Schlossallee negativ beeinträchtigen. Parkmöglichkeiten für Anwohner und Ferienhausgäste sollten auf den Grundstücken geschaffen werden, Besucher sollten ausschließlich den künftigen Parkplatz nutzen.	verkehrstechnische Regelungen (Parkverbot) den Besucherverkehr regeln. Dem steht der Bebauungsplan nicht entgegen.
44.14	Die Anlage von Grünflächen ist lobenswert, jedoch bieten sie bedingt durch ihre geringe Größe und ihre zentrale Lage inmitten des Wohngebietes WA 1 keinen großen Anreiz zum Verweilen, da sich in der näheren Umgebung ausschließlich bebaute Flächen im privaten oder gewerblichen Besitz befinden. Da die Fläche öG 3 zudem noch mit einer Werbetafel versehen werden soll, reduziert sich die effektive Gesamtfläche der nutzbaren Grünfläche zusätzlich.	<b>Ist bereits berücksichtigt</b> Vgl. hierzu die Begründung in Kapitel 17.3. Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen 3 bis 6 dienen „der Entwicklung repräsentativer Pflanzflächen in Form kleiner Dorfanger an städtebaulich wichtigen Einmündungsbereichen.“ Sie haben nicht primär den Zweck, Treffpunkte oder Aufenthaltsbereiche vorzuhalten, können diese Funktion aber flankierend mit übernehmen. In erster Linie ist hierfür die öffentliche Grünfläche öG1 festgesetzt.
44.15	Es ergibt sich der Eindruck, dass sich der B-Plan nicht nur an das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO hält, sondern dieses komplett ausreizen möchte. Dass sich die geplante Bebauung in den (gesetzlichen) Grenzen der BauNVO befindet mag richtig sein, jedoch fällt diese im Vergleich zur umliegenden Bestandsbebauung komplett aus dem Rahmen.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> vgl. Abwägung zu Nr. 44.3 dieser Stellungnahme.
44.16	Ebenso erfolgen Einschränkungen auf unserem Grundstück z.B. durch die Festsetzung eines einzigen Baufeldes in der Nähe der Dorfstraße, obwohl dieses im Rahmen der ländlichen Neuordnung mit den Gartengrundstücken zusammengelegt und als komplettes Baugrundstück ausgewiesen werden soll (siehe Hinweis Punkt 6.8 Vermessungs- und Grenzmarken im Abschnitt „Sonstige Bemerkungen“ in dieser Stellungnahme). Dies schränkt unsere Möglichkeiten der Bebauung sehr stark ein.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Der Einwender bezieht sich auf ein im WA 4 befindliches Grundstück. Die Gemeinde hält an dem Planungsanlass für das WA 4 fest, den Bestand unter Berücksichtigung der aus der Historie definierten Wohnungsgrundstücken und den zugehörigen Gartengrundstücken zu entsprechen und zu sichern. Eine rückwärtige Bebauung der nicht erschlossenen Gartengrundstücke wäre auch gem. § 34 BauGB nach der aktuell in Aufstellung befindlichen Flurneuordnung nicht möglich, da es an der notwendigen Erschließung mangelt. Zudem erscheinen die rückwärtigen Flurstücke im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung) nicht bebaubar.
44.17	Negative Konsequenzen sind zudem bauliche Eingriffe durch den nun vorgeschriebenen Schallschutz, weiterhin wird z.B. in die Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstückes eingegriffen,	<b>Wird berücksichtigt.</b> Die Schalltechnischen Maßnahmen dienen dem Schutz vor Lärmemissionen und sind bei genehmigungspflichtigen Neubauvorhaben umzusetzen. Bestandsbauten haben Bestandsschutz und sind nicht verpflichtet, die Maßnahmen nachträglich umzusetzen. Analog wird das Kapitel 4.2 der Schalltechnischen Untersuchung enthaltene, missverständliche Satz „Für die Bestandsbebauung kann von ausreichendem Lärmschutz, welcher bei der Errichtung geprüft werden musste, ausgegangen werden.“ redaktionell geändert. Damit sollte klargestellt werden, dass die Bestandsbebauung keinen Anspruch



		auf Lärmschutz oder Lärmsanierung hat. Die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung werden redaktionell angepasst (vgl. Abs. 2 auf Seite 10 der Untersuchung, aktualisiert: 02.09.2020).
44.18	da die Höhe der Einfriedung von 1,2 m verbindlich für alle Gebäude der Dorfstraße festgesetzt wird.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Mit der fraglichen örtlichen Bauvorschrift wird ein Rahmen für ein einheitliches Siedlungsgefüge und einen nachbarschaftlichen Straßenraum geschaffen (vgl. Kapitel 18.3 der Begründung). Die Festsetzungen beziehen sich dabei auf ein Maximalmaß für neu zu errichtende Einfriedungen und berücksichtigen ein geringeres maximales Maß für die straßenseitigen Einfriedungen. Eine wesentliche Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten sieht die Gemeinde dadurch nicht.
44.19	Des Weiteren ist es widersprüchlich, dass Bestandsgrundstücke im Bebauungsplan einbezogen werden, wenn sich angeblich keine Einschränkungen oder Nachteile für sie ergeben.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> 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. Entwicklungsmöglichkeiten im bereits bestehenden zulässigen Rahmen sind weiterhin möglich. 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 innerhalb vom Baufenster. Bestehende Nebenanlagen, welche über die Baugrenze hinausgehen, haben Bestandsschutz.
44.20	Die Gemeinde bestand beim Ausbau der Dorfstraße darauf, dass alle Grundstücke nur eine einzige Zufahrt erhalten. Da im Bebauungsplan für alle anderen Wohngebiete (WA 2 — 4) nur eine Zufahrt festgesetzt wird, fordere ich im Rahmen der Gleichbehandlung das dies ebenso für das WA 1 gilt. Besonders auf Grund der eher kleinen Grundstücksfläche würde eine zweite Zufahrt ohnehin keine Notwendigkeit ergeben.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> 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 Zufahren zulässig wären. Die Begründung wird in Kapitel 12.2 redaktionell um diese Darlegung ergänzt.
44.21	In der Begründung wird die Anzahl der zu errichtenden Gebäude im Ferienhausgebiet mit einem Mindestwert angegeben. Da die geplanten 15 Ferienhäuser bereits eine unzumutbare Bebauung in hoher Dichte aufweisen, sollte diese als Maximum definiert werden. Somit ergibt sich für die Anzahl zu errichtender Gebäude: Zone 1 - max. 3 Gebäude Zone 2 - max. 3 Gebäude	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Mit der Festsetzung wird bereits im Zusammenhang mit der Einhaltung der Abstandsflächen sichergestellt, dass nicht mehr Gebäude errichtet werden können. Bei der Regelung von maximalen Anzahlen könnten hingegen weniger Gebäude aber in einer Länge bis 50 m entstehen. Dies ist mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ebenfalls ausgeschlossen.

	<p>Zone 3 - max. 2 Gebäude                  Zone 4 - max. 2 Gebäude                  Zone 5 - max. 2 Gebäude                  Zone 6 - max. 3 Gebäude</p>	
44.22	<p>Das Haus auf unserem Grundstück ist ein Fachwerkhäus von ca. 1830. Die Dämmung der Außenwände oder der Einbau von dicht schließenden Schallschutzfenstern wäre mit großer Wahrscheinlichkeit schädlich für die Bausubstanz. Zudem würde die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen ohne ein schlüssiges Belüftungs- bzw. Klimatisierungskonzept keinen Sinn ergeben, da die Lärmschutzfenster dann im Sommer bspw. geöffnet werden, um eine ausreichende Belüftung des Gebäudes sicherzustellen. Zu einer Übernahme ggf. anfallender (sowie mit diesem im Zusammenhang stehenden) Kosten für passiven Schallschutz bin ich nicht bereit und fordere, dass diese vollständig vom Träger der Baulast übernommen werden.</p> <p>Zum erwähnten Straßenlärm in der schalltechnischen Untersuchung sei zudem folgendes angemerkt: vor dem Bau der Umgehungsstraße und dem Ausbau Dorfstraße war die von der Straße ausgehende Lärmbelastung jahrelang nicht von Belang für die Gemeinde. Eine Bitte, die Abschnittsweise für LKWs geltende Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h für alle Fahrzeuge festzusetzen, wurden abgelehnt. Und nun soll der Lärmschutz jedoch verpflichtend für alle Eigentümer festgeschrieben werden?</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b>                  vgl. Abwägung zu Nr. 44.17 dieser Stellungnahme.</p>
44.23	<p>Gegen den Bau eines Kindergartens selbst gibt es nichts einzuwenden, ein Spielplatz sollte jedoch nur für die dort betreuten Kinder zur Verfügung stehen. Begründet wird dies damit, dass ein öffentlicher Spielplatz ebenso von Jugendlichen als nächtlicher Treffpunkt genutzt wird, was eine deutliche Lärmbelästigung zur Folge hat (die KiTa ist im Gegensatz dazu in den Abendstunden und am Wochenende geschlossen). Ein öffentlicher Spielplatz ist in Störmthal bereits neben der freiwilligen Feuerwehr zu finden und könnte überarbeitet bzw. erneuert werden. Durch seine Lage neben dem Sportlerheim bzw. Gasthof wird er als separate Lärmquelle weniger wahrgenommen werden, als inmitten einer Wohnbebauung. Durch die geplante Erschließung des Gebietes wäre dieser ohnehin von den Feriengästen leicht über die Schlossallee z.B. auf dem Weg zum See zu erreichen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                  Der Gesetzgeber hat klargestellt, dass durch Kindertageseinrichtungen, Spiel- oder Bolzplätze hervorgerufene Geräuschpegel keine „schädlichen Umwelteinwirkungen“ und damit hinzunehmen sind. Mit der Neuschaffung von Wohnraum erhöht sich der Bedarf an Spielplätzen. Dem kommt der Bebauungsplan nach. Die Verortung des Spielplatzes in Nachbarschaft einer Kindertagesstätte ist eine günstige bevorzugte Konstellation, wodurch die jeweiligen Nutzungen profitieren. Die Freispielbereich der Kita selbst werden auf den Gemeinbedarfsflächen realisiert. Diese sind der Kita zugehörig und müssen gem. Kitaverordnung eingezäunt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist von der Kita abgelöst und dient der Öffentlichkeit.</p>

44.24	Die Formulierung im ersten Absatz zu den Einfriedungen bezieht sich nicht explizit auf das SO1 bzw. WA1 und wäre somit für das gesamte Gebiet des B-Planes gültig. Entlang der Dorfstraße existiert jedoch keine Einfriedung, welche lediglich eine Höhe von 1,2 m aufweist. Dieses Maß, beeinträchtigt somit das bereits vorhandene, gemeinsame straßenräumliche Erscheinungsbild und sollte nur für das Ferienhausgebiet (SO 1) und Wohngebiet (WA 1) festgesetzt werden.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> vgl. Abwägung zu Nr. 44.18 dieser Stellungnahme.
44.25	Sonstige Bemerkung: 4.4 Verkehrliche Belange (Seite 20): „Das ehemals landwirtschaftlich genutzte, brachliegende Areal des Betriebshofes, das einen großen Teil des Geltungsbereiches einnimmt, ist aktuell nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.“ <u>Bemerkung:</u> Diese Aussage ist falsch, ein Betreten des Areales wurde bzw. wird weder durch eine Einfriedung noch durch eine Beschilderung verhindert oder untersagt.	<b>Wird berücksichtigt.</b> Das Kapitel 4.4 der Begründung wird entsprechend angepasst.
44.26	Sonstige Bemerkung: 6.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung (Seite 28): „Südlich des Schlosses besteht eine dazugehörige Parkanlage. Innerhalb dieser Grünfläche sind eine Wasserfläche sowie ein Regenrückhaltebecken eingebunden.“ <u>Bemerkung:</u> Südlich des Schlosses befindet sich ein Sportplatz mit Vereinsheim, welcher zurzeit noch aktiv genutzt wird, sowie ein kleines Wäldchen. Eine zum Schloss gehörige Parkanlage ist im besten Fall Bestandteil des Planungskonzeptes des Schlosses selbst, in ferner Zukunft, jedoch aktuell kein Bestandteil des Plangebietes oder Gegenstand touristischer Belange.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Der benannte Sportplatz befindet sich westlich des Schlosses. Aufgrund des künstlich angelegten Bereiches wurde der Begriff Parkanlage gewählt.
44.27	Sonstige Bemerkung: 6.8 Vermessung und Grenzmarken (31) (...) Zählt unser Grundstück zum o.g. Geltungsbereich (siehe Punkt 8 – Einwände gegen den Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“)	<b>Wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungserfordernis.</b> Der Einwander stellt fest, dass sein Grundstück dem Plangeltungsbereich zugeordnet ist.
44.28	Sonstige Bemerkung: 7.1.7 Ortsentwicklungskonzept Störmthal (Seite 42) „Nach Flutung des ehemaligen Tagebaus macht der „Störmthaler See“ die Ortslage Störmthal sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Erholungsnutzung wieder attraktiv (...)“ <u>Bemerkung:</u> Störmthal als meine Heimat zeichnet sich durch die Bewohner aus, deshalb hat sich für mich nie die Frage nach der Attraktivität der Ortslage gestellt - egal ob mit einer Schweinemastanlage	<b>Wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungserfordernis.</b> Es handelt sich um eine Feststellung, die keine Abwägungsrelevanz auch hinsichtlich des vorliegenden B-Planes hat. Die Bemerkung bezieht sich auf das Ortsentwicklungskonzept Störmthal.

	<p>oder dem Restloch eines Braunkohletagebaus in der Nachbarschaft. Aussagen wie diese bestätigen leider, dass die Gemeinde großes Interesse am wirtschaftlichen Erfolg und der Etablierung einer „neuen Nachbarschaft“ besitzt, ohne genaue Kenntnis über die „alte Nachbarschaft“ zu verfügen. Man lebt nicht in einem Dorf „des Prestiges wegen“, sondern weil man das Landleben schätzt und damit umzugehen weiß. Arbeiten mit Baumaschinen, Kettensäge, Rasentraktor etc. sind bei uns Samstags ab 7 Uhr genauso normal wie der Lärm und Schmutz bis spät in die Nacht bei der Feldernte in den Sommermonaten.</p>	
<p>44.29</p>	<p>Sonstige Bemerkung: Sondergebiet „Multifunktionaler Besuchermagnet“ Schloss Störmthal (SO 2) (Seite 61)          „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.“          Bemerkung: Ähnlich wie die Aussage zur Attraktivität der Ortslage wird in diesem Punkt nur in den Mittelpunkt gestellt, was bei der Sanierung des Schlosses noch nicht erreicht wurde. Im Gegensatz zum Schloss Güldengossa erfolgt diese jedoch nicht durch einen Edelmetallhändler sondern durch eine Privatperson. Und jeder, der sich bei einem Besuch unseres Schlosses einen Einblick in den aktuellen Sanierungsfortschritt verschafft wird feststellen, dass Herr Kolbe viel Energie in diese Aufgabe investiert und mit Herzblut bei der Sache ist.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungserfordernis.</b>          Es handelt sich um eine Feststellung, die keine Abwägungsrelevanz auch hinsichtlich des vorliegenden B-Planes hat.</p>
<p>44.30</p>	<p>sonstige Bemerkung: 15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Seite 76/77/78)          „Sportlärm: Die Prüfung des Sportlärms des benachbarten Fußballfeldes ist laut DIN 18005 konkreter nach 18. Bundesimmissionsschutzverordnung geregelt. Danach ergeben sich sonntags Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV. Da es sich hierbei um keine dauerhafte Lärmbelastung handelt, sondern lediglich um bestimmte Spielzeiten in den Sommermonaten, werden die Überschreitungen als sozial verträglich eingestuft.“  <u>Bemerkung:</u>          Bei Veranstaltungen im Schloss würde es sich ebenfalls um keine dauerhaften Lärmbelastungen handeln, sondern um bestimmte Vorfürzeiten überwiegend in den Sommermonaten.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b>          Die Regelungen zu den schallverträglichen Nutzungen im SO 2 sind mit dem Eigentümer abgestimmt. Die durch den Eigentümer benannten Nutzungsvorstellungen wurden mit dem Bebauungsplan ermöglicht. Gem. Teil B: Text, Nr. 1.2.1 g) sind die in der Stellungnahme benannten Nutzungen als zulässig erklärt.</p>

44.31	<p>Sonstige Bemerkungen: 17 Grünordnerische Festsetzungen (Seite 81)                  „Pflanzklasse A — Straßenbäume                  StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung“                  Bemerkung: Ein Lichtraum im Bereich des Weges ist mit einer Höhe von 2,2 m gerade angemessen, die Bäume ragen jedoch in den Verkehrsraum (siehe Zeichnung Seite 2 in Anlage „2.6 Wiedererrichtung Schlossachse“) weshalb auf ein Lichtraumprofil von 4,5 m geachtet werden sollte.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b>                  Mit der Festsetzung werden die Pflanzqualitäten definiert, welche bei der Neu-Pflanzung des Baumes einzuhalten sind. Einem zukünftigen Lichtraumprofil von 4,5m steht der Bebauungsplan nicht entgegen, denn gerade durch den Einsatz dieser Qualität ist ein entsprechender Wuchs des Baumes gewährleistet.</p>
44.32	<p>Sonstige Bemerkung: 18.1 Dachformen (Seite 87) „In den Baugebieten sind folgende Dachformen und Dachneigung zulässig:                  a) WA 1, WA 3 und WA4 - Satteldach (SD): 35° — 45°                  b) WA 2 - Satteidach (SD): 35° — 60°                  c) SO 1 — Satteldach (SD): 35° — 45°                  d) SO 2 - Satteidach (SD), Mansarddach (MD): 30° — 45°“                  e) Gemeinbedarfsfläche — Satteldach (SD), Flachdach (FD) 35°-45°/ max. 5° [...]“                  „Für die Bestandsbereiche WA 2 bis WA 4 sind ebenfalls ortsbildprägende Satteldächer festgesetzt.                  Für das SO 2 sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer festgesetzt, was dem denkmalgeschützten Bestand entspricht.“  <u>Bemerkung:</u>                  Bei gleichem Bezug zum SO 2 ist im Text erst von einem Mansarddach, dann von einem Walmdach die Rede.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b>                  Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 18.1 redaktionell angepasst.</p>
44.33	<p>sonstige Bemerkung: Planzeichnung und städtebauliches Konzept                  Bemerkung: In beiden Plänen ist keine Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße 5 vom Parkplatz aus zu finden. Ein Befahren dieses Grundstückes von der Dorfstraße aus ist jedoch definitiv nicht möglich, wenn auch von der Gemeinde eventuell vorgesehen (Bordsteine des Fußweges wurden beim Ausbau der Dorfstraße abgesenkt).</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</b>                  In der nachfolgenden Erschließungsplanung wird eine Anbindung über den öffentlichen Parkplatz berücksichtigt.</p>
44.34	<p>Abschließend möchte ich noch anmerken, dass ich den Auslegungszeitraum vom 11.05.2020 bis 12.06.2020 für deutlich zu kurz bemessen halte. Es ist in dieser Zeitspanne unmöglich, sämtliche Unterlagen gewissenhaft zu sichten, diese ggf. extern prüfen zu lassen bzw. Stellungnahmen einzuholen und auf alle Punkte fundiert einzugehen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Die Offenlegung ist fristgerecht und ohne coronabedingte Einschränkungen der Öffnungszeiten des Auslegungsraumes erfolgt. Es lagen ferner keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes vor:                  Die Offenlegung ist ordnungsgemäß im Amtsblatt „rundschau“ mit Datum vom 30.04.2020 bekannt gemacht worden. Damit wurde, unter Berücksichtigung der Feiertage, eine über die erforderliche 1 wöchige Bekanntmachungsfrist hinausgehende Frist eingehalten. Die</p>

		<p>Offenlegung fand ferner über den gesetzlich festgelegten Zeitraum von 1 Monat (11.05. bis 12.06.2021 – dies sind 33 Tage), im Rahmen der normalen und unverkürzten Öffnungszeiten des Auslegungsraumes statt. Insgesamt bestand die Möglichkeit, auch unter Berücksichtigung der Belange der berufstätigen Bevölkerung über eine wöchentliche Einsichtszeit von 25 h sowohl vormittags als auch nachmittags Einsicht zu nehmen. In diesem Rahmen ist auch die Einsichtnahme einiger Bürger dokumentiert und somit bestand nachweislich die Möglichkeit der Einsichtnahme. Parallel dazu wurden die Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt, worauf auch in der Bekanntmachung hingewiesen wurde. Es bestand eine Anmelderfordernis, auf die hingewiesen wurde und die ohne weiteres telefonisch und für den interessierten Einwender zumutbar, vorgenommen werden konnte. Zugangsbeschränkende Maßnahmen, die als wichtiger Grund für eine Verlängerung der Offenlegungszeit zu verstehen wären oder eine besondere Komplexität des Verfahrens, lagen somit nicht vor.</p>
--	--	---

<b>45 Thomas und Katrin Hummer (02.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
45.1	<p>Mit der geplanten Verbindung der Schlossallee mit der alten Straße LPG-Hof wird es ein sehr hohes Verkehrsaufkommen geben. Die Schätzung im Punkt 3 — Punkt 3.6 wird wohl nach oben korrigiert werden müssen, außerdem wurden diese Zahlen an Werktagen geschätzt, was ist mit den Sonn— und Feiertagen? An diesen Tagen ist es schon langsam nicht mehr zum Aushalten und an Erholung am Wochenende ist für die Anwohner und Pensionsgäste nicht mehr zu denken! Sanfter Tourismus sieht anders aus.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegten hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4): Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
45.2	<p>Die Bauweise der geplanten Ferienhäuser finde ich unpassend für die Ortsmitte. Sie sind einfach zu hoch und zu plump. Es fehlt an dörflichem Charme. Diese Häuser passen in die Franzosenallee in der Stadt. Das Schloss geht mit seiner Ansicht vollkommen unter. Wir können froh sein, dass es so schön hergerichtet wird und dann soll es verbaut werden.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der</p>



		<p>Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
--	--	--

46 Britta Kollrich (02.06.2020)		
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung
46.1	Die Bebauung der Schlossallee mit Ferienhäusern mit einer Firsthöhe von 11,80 m, ähnelt eher einer schönen Straße in Leipzig mit Straßenbegleitgrün (Anlage 1), aber nicht einer charakteristischen Baumallee in einem Dorf.	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben.</p> <p>Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
46.2	Dadurch wird natürlich auch dementsprechend das Verkehrsaufkommen für den kleinen Ort viel höher sein, was das Dorf doppelt belastet.	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegten hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4):</p> <p>Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die</p>

		<p>schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist.</p>
--	--	---

<b>47 Janette Krug (08.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
47.1	gegen den im Betreff benannten Entwurf des Bebauungsplanes erhebe ich die folgenden Einwendungen: I. Sachverhalt Ich bin Eigentümer des Grundstücks Dorfstraße 15 in Großpösna, OT Störmthal, Flurnummern [- -] . Zwischenzeitlich wurden das auf dem Grundstück befindliche Haus sowie die Nebengelasse wegen Baufälligkeit abgerissen. Ein Neubau ist geplant.	<b>Wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungserfordernis.</b> Es handelt sich um eine Feststellung, die keine Abwägungsrelevanz auch hinsichtlich des vorliegenden B-Planes hat.
47.2	II. Einwendungen gegen die formelle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans. Der Entwurf des Bebauungsplans ist bereits aus formellen Gründen rechtswidrig, insbesondere wurden die von der Planung berührten Belange nicht vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet.	<b>Wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein Abwägungserfordernis.</b> Es handelt sich um eine Feststellung, die keine Abwägungsrelevanz auch hinsichtlich des vorliegenden B-Planes hat.
47.3	1. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen. Hierzu wird auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin - Brandenburg verwiesen (Aktenzeichen: 2 A 8.11. vom 22. 09. 2015). Hierzu muss der Vertrag bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen und Gegenstand der Abwägung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung sein. Hierzu war es erforderlich die städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und der RHEINBAU GmbH auszulegen. Dies war insbesondere erforderlich, da die RHEINBAU GmbH nicht alleine von der Planung betroffen ist. Es sind auch zahlreiche Dritte betroffen. Um beurteilen zu können, dass auch die Interessen dieser Dritten nicht hinten angestellt werden, war die Auslegung der städtebaulichen Verträge erforderlich.	<b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Es handelt sich nicht um den städtebaulichen Vertrag im planungsrechtlichen Sinne, der nicht offengelegt werden muss.
47.4	2. Die Auslegungsfrist beträgt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauBG einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage; bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch angemessen länger. Die Gemeinde hat die Bebauungspläne gerade für einen Monat ausgelegt. In Abzug zu bringen sind jedoch die Wochenenden, die Feiertage und der Brückentag. Somit ergeben sich hier nur 22 Tage für die Einsichtnahme und Prüfung der umfangreichen Unterlagen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Offenlegung ist fristgerecht und ohne coronabedingte Einschränkungen der Öffnungszeiten des Auslegungsraumes erfolgt. Es lagen ferner keine wichtigen Gründe für eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes vor: Die Offenlegung ist ordnungsgemäß im Amtsblatt „rundschau“ mit Datum vom 30.04.2020 bekannt gemacht worden. Damit wurde, unter Berücksichtigung der Feiertage, eine über die erforderliche 1 wöchige Bekanntmachungsfrist hinausgehende Frist eingehalten. Die Offenlegung fand ferner über den gesetzlich festgelegten Zeitraum von 1

	<p>Zu berücksichtigen sind auch die Öffnungszeiten der Gemeinde. Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Corona-pandemie das Rathaus vorläufig für den Publikumsverkehr geschlossen ist. Während der Corona-Zeit war daher eine Terminabsprache zur Einsichtnahme erforderlich. Das heißt, die Bebauungspläne waren nicht uneingeschränkt einsehbar.</p> <p>Der Umfang des Bebauungsplanverfahrens war sehr umfangreich. Diese Coronabedingten Einschränkungen stellen einen wichtigen Grund für eine längere Auslegungsfrist dar.</p> <p>Auch aufgrund des Umfangs des Bebauungsplans sowie wegen des komplexen Sachverhalts war eine Durchsicht der Unterlagen und Prüfung von Einwendungen nicht möglich.</p>	<p>Monat (11.05. bis 12.06.2021 – dies sind 33 Tage), im Rahmen der normalen und unverkürzten Öffnungszeiten des Auslegungsraumes statt. Insgesamt bestand die Möglichkeit, auch unter Berücksichtigung der Belange der berufstätigen Bevölkerung über eine wöchentliche Einsichtszeit von 25 h sowohl vormittags als auch nachmittags Einsicht zu nehmen. In diesem Rahmen ist auch die Einsichtnahme einiger Bürger dokumentiert und somit bestand nachweislich die Möglichkeit der Einsichtnahme. Parallel dazu wurden die Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt, worauf auch in der Bekanntmachung hingewiesen wurde. Es bestand eine Anmelderfordernis, auf die hingewiesen wurde und die ohne weiteres telefonisch und für den interessierten Einwender zumutbar, vorgenommen werden konnte. Zugangsbeschränkende Maßnahmen, die als wichtiger Grund für eine Verlängerung der Offenlegungszeit zu verstehen wären oder eine besondere Komplexität des Verfahrens, lagen somit nicht vor.</p>
<p>47.5</p>	<p>II. Materielle Einwendungen gegen den Bebauungsplan</p> <p>1. Das BauBG sieht im Grundsatz ein zweistufiges Planungsverfahren vor. Dazu muss die Gemeinde zunächst für das gesamte Gemeindegebiet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und anschließend zur näheren Ausgestaltung des Flächen- und Nutzungsplans die Bebauungspläne für die einzelnen Baugebiete erstellen (§ 1 Abs. 2 BauBG).</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauBG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das wäre nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.</p> <p>Es besteht ein Flächennutzungsplan vom 25.04.2005. Aus der Begründung zum Baubauungsplan wird jedoch ersichtlich, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich sei.</p> <p>Dem Gemeinderat ist es daher verwehrt, den vorgelegten Bebauungsplan zu beschließen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Das heißt, die Planungskonzeption des Flächennutzungsplans ist fortzuschreiben, darf aber in den Grundentscheidungen nicht verändert werden (BVerwGE 48,70 = NVwZ 1985, 485).</p> <p>Wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, also entweder ohne vorherigen Flächennutzungsplan</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b></p> <p>Wie in der Begründung Kap. 7.1.5 bereits beschrieben ist das Plangebiet im FNP als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) dargestellt. Dies ergibt sich aus der Lagebeziehung eines Wohngebietes und eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes. Solange in einem Dorfgebiet noch eine land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstelle zum Haupt- oder Nebenerwerb betrieben würde, bliebe der Charakter als Dorfgebiet erhalten. Dies entspricht der Einstufung als Dorfgebiet der <u>damaligen</u> und historischen Ortstypik. Das traditionelle Dorfgebiet in seiner Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben ist heute nicht mehr ortstypisch und wird nicht mehr verfolgt. Eine Fortschreibung des FNP in seinen Grundsätzen (Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben in Kombination mit Wohnen) ist nicht beabsichtigt und daher nicht erforderlich / möglich.</p> <p>Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 sowie Sondergebieten (SO) mit der besonderen Zweckbestimmungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO 1990 wird der heutigen Zielstellung entsprochen. Eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP ist nicht beabsichtigt. Es besteht somit ein Planerfordernis gemäß 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung des FNP. Eine Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde</p>

	<p>aufgestellt oder aber es wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht beachtet, ist der Bebauungsplan unwirksam (BVerwGE 48,70).                  Im Bebauungsplan wird dazu angegeben, dass im bestehenden Flächennutzungsplan das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt ist. Der Bebauungsplan setzt demgegenüber allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet mit der besonderen Zwecknutzung Ferienhaus fest. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird somit nicht beachtet.                  Ausnahmen gemäß § 8 BauGB bestehen nicht. Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und spätere Ausweisung im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet sind nicht kompatibel. Die Abweichungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sind wesentlich. Es liegt mithin ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor.                  Da ein Flächennutzungsplan vorliegt, kann dieser nicht unbeachtlich bleiben, mit der Feststellung, dass eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich ist.                  Auch ist der Flächennutzungsplan nicht deshalb „entbehrlich“, weil die praktische Bedeutung des Bebauungsplans so unbedeutend ist, dass die Grundkonzeption der Planung von ihm nicht berücksichtigt wird. Dies ist hier gerade nicht der Fall, da die praktische Bedeutung des Bebauungsplans, u.a. für die Anwohner, sehr wohl bedeutend ist.</p>	<p>Großpösna nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 BauGB.                  Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend in Kapitel 7.1.5 redaktionell ergänzt.</p>
47.6	<p>2. Abwägung öffentlicher und privater Belange                  Die Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauBG stellt das zentrale Problem der Bauleitplanung da.                  - Abwägungsbereitschaft                  Die Gemeinde muss bei der Planung für alle in Betracht kommende Planungsvarianten offen sein. Das heißt, sie darf nicht von vornherein auf eine bestimmte Planung festgelegt sein. Das Gebot der Abwägungsbereitschaft wird zum Beispiel dann verletzt, wenn die Gemeinde alternative Planungsmöglichkeiten nicht in ihre Abwägung einbezieht, weil dieses zu einer zeitlichen Verzögerung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans führen könnte (VGH Mannheim VBIBW 1982,135) oder die Planung von vornherein auf ein bestimmtes Ergebnis fixiert ist.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                  Die Festsetzungen sowie das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes sind aus dem wirksamen Ortsentwicklungskonzept Störmthal sowie dem in 2013 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet. Der städtebauliche Rahmenplan aus 2013 wurde im Rahmen des Verfahrens entsprechend des fortschreitenden Erkenntnisgewinns als städtebauliches Konzept fortgeschrieben und auch im Ortschaftsrat sowie Gemeinderat beraten. Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept wird in der Begründung, Kapitel 9 dargelegt. Es geht über die Aufgaben des Bebauungsplanes hinaus, dieses Entwicklungskonzept und die damit getroffene gemeindliche Entscheidung z.B. über die Betrachtung grundsätzlich alternativer Planungsmöglichkeiten in Frage zu stellen und ggf. auf zurückliegende</p>

	<p>Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht vorgestellt. Auch ist die Planung von vornherein auf ein bestimmtes Ergebnis, hier Bau von Eigenheimhäusern und Ferienwohnungen fixiert.</p>	<p>Konzepte abzustellen, die durch aktuelle Entscheidungen ersetzt wurden.</p>
47.7	<p>-Zusammenstellen des Abwägungsmaterial Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Beeinträchtigungen der Aussicht der Anwohner durch ein neues Baugebiet in die bisher freie Landschaft vorliegen können. Einige Anwohner schauen zwar auf die bestehende Bebauung, anderen wird jedoch durch die geplante massive Bebauung die Sicht auf eine freie Landschaft genommen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b> Gemäß Grünordnungsplan und Umweltbericht weist das Gebiet derzeit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen auf. Auch der geringe Baumbestand ist in Folge ungünstiger Standortbedingungen beeinträchtigt. Große Bereiche dienen als Lager- bzw. Ablagerungsflächen. Dies trägt entgegen zur repräsentativen Lage direkt am Störmthaler Schloss zu einem ungepflegten und verwahrlosten Eindruck des gesamten Plangebietes bei. Dementsprechend wird das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes als stark beeinträchtigt eingestuft. Bei Umsetzung der Planung sind infolge der Beseitigung von Verbrachungs- und Verwahrlosungserscheinungen, der Neupflanzungen und der Schaffung neuer Freiraumqualitäten erhebliche positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Hinzu kommt die infolge des Bebauungsplanes zu erwartende, historisch angelegte Straßenführung einschl. Bepflanzung mit einer die Landschaft bzw. das Landschaftsbild mit prägenden Allee dem Plangebiet in Zukunft zu Gute. Aufgrund der zu erwartenden erheblichen positiven Auswirkungen kann nicht von einer Einschränkung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.</p>
47.8	<p>-Abwägungsdefizit Ein Abwägungsdefizit bei der Aufstellung eines Bebauungsplans liegt dann vor, wenn einem Verdacht, dem Boden enthaltende Altlasten, nicht weiter und ausreichend nachgegangen wird. Nach Ansicht des OVG Koblenz muss die Gemeinde zwar nicht von sich aus Ermittlungen über Altlasten anstellen, aber einem auftauchenden Verdacht nachgehen. Ein Verdacht von Altlasten müsste sich der Gemeinde aufdrängen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde wurde beteiligt. Die Berücksichtigung erfolgt gem. der Abwägung der lfd. Nr. 1.36. Es erfolgt die redaktionelle Ergänzung des Teil B: Text, Abschnitt II Hinweis Nr. 7.3: <i>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.</i> Sowie die redaktionelle Anpassung, vgl. Begründung, Kapitel 6.5 und 20.9</p>



		Die Altlastenverdachtsflächen werden darüber hinaus in Teil A: Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Im Zuge der baulichen Entwicklung des Plangebietes werden die Altlasten vollständig saniert, was auch der Umwelt und den Anwohnern des Gebietes zu Gute kommt.
47.9	Ein Abwägungsdefizit liegt auch dann vor, wenn der Gemeinderat bei der Planung eines neuen Wohngebietes den Verkehrslärm einer daran vorbei führenden Straße außer Betracht lässt bzw. von einer viel zu niedrigem Verkehrsaufkommen ausgeht. Auch war die Gemeinde bereits derart mit der beabsichtigten Planung aufgrund Dritter festgelegt, dass eine gerechte Abwägung nicht mehr stattgefunden hat.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Mit der schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020, Kapitel 4) wurde der Verkehrslärm begutachtet. Für die schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechende Maßnahmen durch den Bebauungsplan gesichert. (vgl. hierzu Kapitel 15 der Begründung und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 9.
47.10	-Abwägungsfehleinschätzung Der Bebauungsplan geht zu Unrecht davon aus, dass bei dem Abstand zwischen dem Sportplatz, Gaststättenbetrieb, Schlossbetrieb und der Wohnbebauung bzw. Ferienhausbebauung nicht auch mit enormen Lärmbelastigungen der Anwohner und auch Ferienhausbewohner zu rechnen seien.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Mit der schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020, Kapitel 4) wurden die genannten gewerblichen Emissionen und der Freizeitlärm untersucht. Das SO-Gebiet 1 „Ferienhausgebiet“ wird dabei hinsichtlich seiner Empfindlichkeit/Immissionsrichtwerte genauso bewertet wie die Allgemeinen Wohngebiete. Zentrales Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohn- und Ferienhausbauung gewährleistet ist. Für Details wird auf das Gutachten und das Kapitel 15 der Begründung verwiesen.
47.11	Es wird die Gesundheitsgefahr durch die Radonbelastung des Erdbodens verharmlost. Auch wird den Anwohnern und anderen Bauherren, die neu bauen oder Bauänderungen vornehmen, aufgetragen, entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Verantwortung wird somit auf die Bürger abgeschoben.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Hinweise zum Radonschutz wurden in Teil B: Text, Abschnitt II, Nr. 5 des Bebauungsplanes sowie in Kapitel 20.5 der Begründung gem. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übernommen. Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung.
47.12	Eine Abwägungsfehleinschätzung liegt auch dann vor, wenn - Mängel im Abwägungsergebnis führen stets zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Erst recht, wenn keine gerechte Abwägung mehr stattgefunden hat.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Über das derzeit laufende Beteiligungsverfahren werden die für die Abwägung erforderlichen Belange ermittelt und in die vorliegende Abwägung eingestellt.
47.13	3. Das Plangebiet des Bebauungsplans wurde willkürlich und ohne jegliche Abwägung festgelegt. Zur Ortsmitte Störmthal gehören auch das Sportlerheim sowie Jugendclub, der Gasthof, der Sportplatz, der Spielplatz und das Schloss mit Schlosspark.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In den Geltungsbereich werden nur Flächen aufgenommen, für die ein Planungsanlass vorliegt und für die ein Planungsbedarf existiert. Das Sportlerheim sowie Jugendclub, der Gasthof, der Sportplatz, der Spielplatz und das Schloss mit Schlosspark bleiben in Ihrem Bestand erhalten. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist hier nicht

		vorgesehen. Daher bedarf es keiner Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
47.14	Die dichte Wohnbebauung und die geplanten Wohnhäuser sowie Ferienhäuser in dem umfangreichen Ausmaß direkt in Angrenzung der oben genannten Einrichtungen lassen erhebliche Bedenken, insbesondere wegen Lärmbelastigungen, aufkommen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In einer schalltechnischen Untersuchung (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020) wurden die vom Gebiet ausgehenden sowie auf das Gebiet einwirkenden Immissionen beurteilt. Es bestehen keine Anzeichen für erhebliche Lärmbelastigungen, die nicht über die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen oder über Maßnahmen der nachfolgenden Betriebsgenehmigungen (Gaststättenbetrieb) zu regulieren sind.
47.15	Für die Einbeziehung der Grundstücke entlang der Dorfstraße, Grundstücke mit den Hausnummern 9 bis 21 besteht überhaupt kein Planerfordernis. Die Grundstücke sind aus dem Umkreis und Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Dies wird bereits seit 2015 von mir gefordert.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Planungsanlass für das WA 4 ist den Bestand unter Berücksichtigung der aus der Historie definierten Wohnungsgrundstücken und den zugehörigen Gartengrundstücken zu entsprechen und zu sichern. 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.
47.16	Die Höhe der Ferienhäuser entlang der Schlossallee ist problematisch. Die geplante Bebauung in der dargestellten Höhe und in der Massivität lassen das ursprüngliche Vorhaben der gelockerten Bebauung der Schlossallee in den Hintergrund treten. Entlang der Schlossallee sollen 16 zwei geschossige Ferienhäuser mit steilem ausbaubaren Satteldach mit Gauben errichtet werden. Es wird dargestellt, dass die Firsthöhe mit nunmehr 11,80 Meter geplant ist. Für die Höhe der Bebauung können nur die beiden Seitenflügel des Schlosses maßgeblich sein, um eine natürliche Fortsetzung der Schlossallee zu gewährleisten. Mit der geplanten Firsthöhe von 11,80 Metern wird auch die gesamte Bestandsbebauung der Nachbarschaft um mehrere Meter erhöht. Damit sind die geplanten Ferienhäuser höher als die Bestandsbebauung.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung (bestehend aus 15 Häusern) wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi & Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben.

		<p>Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
47.17	<p>Auch lässt sich aus dem Bauungsplan entnehmen, dass zukünftig die Nachbarbebauung, so die WA 4, nur eine Firsthöhe von 10,0 Metern !!! haben darf. Das betrifft insbesondere mein Grundstück, da nicht höher als 10 Meter gebaut werden kann (Firsthöhe). Diese Abweichung lässt sich mit dem Bauungsplan nicht rechtfertigen. Die Nachbarbebauung, Dorfstraße 17, Flurstück 11, hat einen höheren First.</p> <p>In WA 3 darf die Firsthöhe 12,0 Meter und in WA 2 sogar 15,20 Meter betragen. Auch die geplante Kindertagesstätte, die sich hinter den Flurstücken 9 und 1/c; 10 und 1/d; 11 und 1 e; 12 und 1 f hat eine Firsthöhe von 12,00 Metern. Aus dem Bauungsplan ist keine Rechtfertigung für diese Unterschiede ersichtlich.</p> <p>16 Ferienhäuser mit einer möglichen Firsthöhe von 11,80 Meter führen zu einer extremen Massivität der Bebauung und der Charakter des Dorfes wird damit zurückgedrängt.</p> <p>Zudem sind 52 Eigenheime hinter den Ferienhäusern geplant, die diese Massivität der Bebauung, unabhängig von der Höhe der Häuser, noch verstärken.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt</b></p> <p>Ziel des Bauungsplanes für das WA 4 ist den Bestand entlang der Dorfstraße unter Berücksichtigung der aus der Historie definierten Wohnungsgrundstücken und den zugehörigen Gartengrundstücken zu entsprechen und zu sichern.</p> <p>Weiterhin ist für das WA 4 die dort prägende Höhe der Bebauung an der Dorfstraße maßgebend. Die Bestandshöhen des WA 4 wurden für die Beantwortung der Stellungnahme vermessen. Ergebnis ist eine mittlere Höhe von rd. 8 m, dabei überschreitet kein Bestandsgebäude die Höhe von 10 m; die gemessene Maximalhöhe betrug 9,32 m. Mit dem Bauungsplan soll die für dieses Gebiet charakteristische, kleinteiligere ortstypische Bestandsbebauung erhalten werden, was damit gewährleistet wird..</p>
47.18	<p>5. Auch ist die Parkmöglichkeit nicht ausreichend geklärt. Bei den 16 Ferienhäusern sollen jeweils ein Parkplatz auf dem Grundstück bei möglichen 3 Wohnungen geschaffen werden. Damit ist auch die gleiche Anzahl von PKW – Stellplätzen erforderlich.</p> <p>Auf § 49 SächsBO wird verwiesen.</p> <p>Auch entsprechende Parkplätze zu den geplanten Wohnhäusern müssen geplant und geschaffen werden.</p> <p>Dass die Besucher der Ferienwohnungen und Wohnhäuser auf die Parktaschen entlang der Dorfstraße oder entlang der Planstraße verwiesen werden können, ist abwegig, da auch Anwohner Besuch haben und auch andere Gäste den See und die Ortschaft besuchen. Bereits in der Vergangenheit und auch an Feiertagen stellt sich eine problematische Parksituation dar.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Vgl. hierzu Teil B: Text, Abschnitt I Nr. 3.2 (Ausschluss von Nebenanlagen) und Nr. 10.7 (Stellplätze).</p> <p>Mit Festsetzung 10.7 ist geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind. Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück unterzubringen. Weitere Stellplätze werden nicht zulässig und sind in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem öffentlichen Parkplatz unterzubringen. Der Bereich zwischen Baumallee und Straßenrand wird für Nebenanlagen ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die für die öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlichen Beschilderungen (Parkverbotszone) und ordnungsrechtlichen Maßnahmen gehen über die Festsetzungen des vorliegenden Bauungsplanes hinaus.</p>

<p>47.19</p>	<p>6. Das ausgewiesene Wohngebiet dürfte sich als problematisch erweisen, da diese direkt an den Sportplatz, an die Gaststätte und an das Sportlerheim angrenzen. Es finden mehrere Veranstaltungen im Sportlerheim statt. Zudem finden Sportaktivitäten auf dem Sportplatz statt. Auch kommt es zu Feierlichkeiten und Veranstaltungen in dem Sportlerheim, die auch weit nach 22.00 Uhr noch nicht beendet sind.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Mit dem Schallgutachten wurden die genannten Emissionen des Sportlärms untersucht. Im Ergebnis ist eine Verträglichkeit nachgewiesen. Das Sportlerheim ist eine kleinere Gaststätte mit Innenlärm angesehen und einem Biergarten, der laut Luftbild westlich des Gebäudes auf der lärmabgewandten Seite liegt. Laut den regulären Öffnungszeiten schließt die Gaststätte spätestens 22:00 Uhr. Danach war die Nutzung der Gaststätte als nicht maßgeblich für die Lärmbetrachtung eingestuft worden. Auch hinsichtlich der Größe und des angesprochenen Kundenstamms liegt eine typische Sportlergaststätte mit Freisitz (hier: vorwiegend Besucher der Sportveranstaltungen, Kegler aber auch fußläufig erreichbar zur Gebietsversorgung des benachbarten Dorfes / Wohnflächen) vor. Der sich dadurch darstellende Betrieb wäre selbst in einem Wohn- oder Dorfgebiet zulässig und ist hinsichtlich der bereits vorhandenen Lage mit unmittelbarer Nachbarschaft von Wohn- und Dorfgebieten bereits heute auch hinsichtlich nächtlicher Veranstaltungen eingeschränkt.</p>
<p>47.20</p>	<p>Zukünftig ist zu erwarten, dass es zu Problemen mit Anwohnern und Feriengästen aufgrund der geplanten Bebauung kommt. Der Sportplatz und das Sportlerheim wurden willkürlich aus dem Plangebiet herausgenommen. Insoweit erfolgte eine Abwägung nicht, sodass auch hier ein Abwägungsausfall zu verzeichnen ist. Dargestellt im Bebauungsplan ist nicht, wie sich die Lärmproblematik, ausgehend vom Sportplatz und Gaststättenbetrieb, regeln lassen.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In den Geltungsbereich werden nur Flächen aufgenommen, für die ein Planungsanlass vorliegt und für die ein Planungsbedarf existiert. Das Sportlerheim, der Gasthof, bleiben in Ihrem Bestand erhalten. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist hier nicht vorgesehen. Daher bedarf es keiner Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die o.g. Nutzungen wurden nicht willkürlich herausgenommen, sondern im Bebauungsplan und im Schallgutachten als Bestandsnutzungen berücksichtigt.</p>
<p>47.21</p>	<p>7. Am Sportplatz direkt angrenzend ist eine Wohnbebauung in WA 3 vorgesehen. Diese Wohnbebauung wird angegeben mit 15 Metern, wohl entsprechend dem Herrenhaus. Auch hier erfolgte keine Abwägung hinsichtlich der Höhe dieser Wohnbebauung, der Wohnbebauung der Ferienhäuser und der Bestandswohnbebauung.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Bei dem in Frage stehenden WA-Gebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Städtebaulich wird das Plangebiet in Flächen eingeteilt, für die gem. der bestehenden Bebauung und/oder der geplanten Bebauung gleiche Nutzungen und Nutzungsmaße vorgesehen sind (vgl. Kapitel 9 Städtebauliches Konzept und Kapitel 12). Im Speziellen wird in Kapitel 12.4.2 der Begründung ausgeführt, dass sich die Höhenfestsetzungen am höchsten Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugebietes orientieren. Darüber hinaus werden die denkmalpflegerischen Belange auf Grund des denkmalrechtlichen Status des Bereiches besonders berücksichtigt (vgl. Kapitel 4.8 der Begründung). Eine weitergehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.</p>

47.22	8. Zur Kanalisation ist auszuführen: Zwar wurde wohl auch die Kanalisation in der Dorfstraße neu gebaut und der Verlauf wohl geändert. Allerdings ist nicht zu erkennen, dass die Kanalisation an die zu bauenden 16 Ferienhäuser und 52 Eigenheime angepasst wurde, so dass damit zu rechnen ist, dass die Kanalisation für dieses enorme Bauvolumen nicht ausreichend ist.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> In Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken erfolgte die medientechnische Erschließungsplanung. Diese berücksichtigt die damaligen die Planungen der Dorfstraße und die Medienplanung im Gebiet selbst. Gem. Erschließungskonzept Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die neuen Bauvolumen mit entsprechenden Maßnahmen im Netz eingespeist werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Realisierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nicht entgegen.
47.23	9. Berechnungen und Darstellungen zum Starkregen, welcher in der Vergangenheit zugenommen hat, fehlen.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Vgl. Begründung Kapitel 6.1, welche klarstellend redaktionell um eine Zwischenüberschrift „Topographie / Starkregenabfluss“ und „Boden- und Baugrundverhältnisse“ ergänzt wird und Unterlage 2.9 des der Beteiligungsunterlagen für den Entwurf wurden die Starkregenereignisse untersucht und kommen zum Ergebnis, dass innerhalb der Geltungsbereiches keine Maßnahmen erforderlich sind.
47.24	10. Aus dem Bebauungsplan ist zu erkennen, dass es Radonbelastungen gibt. Diese können Krebs verursachen. Es ist nicht zu erkennen, dass diese Belastung ausreichend bewertet wurde.	Vgl. hierzu die Abwägung zu Punkt 47.11 dieser Stellungnahme.
47.25	11. Die Baugrenze in WA 4 ist willkürlich festgelegt. Es handelt sich dort um Einfamilienhäuser mit Garten. Die Baugrenze wird von der Dorfstraße – Grenze Grundstück - aus mit 20 Metern angegeben. Das betrifft auch mein Grundstück.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> 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. Bestehende Nebenanlagen, welche über die Baugrenze hinausgehen, haben Bestandsschutz.
47.26	Die bisherige Bebauung war/ist dort in geschlossener Bauweise. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen jedoch bei einem Neubau nunmehr eingehalten werden, eine geschlossene Bauweise ist nicht mehr möglich.	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Für die Bestandsbereiche WA 2 bis WA 4 und SO 2 sind keine Regelungen zur Bauweise durch den Bebauungsplan getroffen worden. Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kap. 12.4.3. Neubauvorhaben sind diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das WA 4 ist die prägende Bauweise, wie in der Stellungnahme richtig benannt die geschlossene Bauweise. Demnach können Neubauvorhaben ebenfalls in geschlossener Bauweise errichtet werden.
47.27	Auf den Flurstücken 12 und 1 f wurden das baufällige Haus und die Nebengelasse zwischenzeitlich abgerissen. Ein Neubau soll errichtet werden. Es ist ein Grenzabstand zum Nachbarn von jeweils drei Metern einzuhalten, so dass der Neubau nach hinten ausgeweitet werden muss. Im Bebauungsplan wird jedoch eine Meterangabe von	<b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Für die Bestandsbereiche WA 2 bis WA 4 und SO 2 sind keine Regelungen zur Bauweise durch den Bebauungsplan getroffen worden. Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kap. 12.4.3. Neubauvorhaben sind diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das WA 4 ist die

	<p>20 Metern festgeschrieben. Dies reicht auf keinen Fall für einen Neubau, jedenfalls den geplanten Neubau mit geplantem Anbau, aus. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um alte Bauernhöfe bzw. Häuser, die seiner Zeit relativ niedrig gebaut wurden (Räume niedrig). Dies kann bei einem Neubau nicht mehr erfolgen, da hier eine gewisse Raumhöhe einzuhalten ist. Ein zweigeschossiger Hausbau mit ausgebautem Dach, wie Flurstück Nummer 11 (Nachbarhaus) ist nicht möglich.</p> <p>Diese Höhenangabe von 10 Metern für die Neubebauung in WA 4 kam in den Gemeinderatssitzungen auch nie zur Sprache und wurde hier willkürlich festgelegt.</p> <p>Nur in WA 4 wurde die Firsthöhe so niedrig festgelegt. Die geplante unmittelbar angrenzende Kindertagesstätte wird demgegenüber mit einer Firsthöhe von 12,00 Metern ausgewiesen. In WA 3 ist sogar eine Firsthöhe von 15 Metern möglich.</p>	<p>prägende Bauweise, wie in der Stellungnahme richtig benannt die geschlossene Bauweise. Demnach können Neubauvorhaben ebenfalls in geschlossener Bauweise errichtet werden.</p> <p>Nach § 34 BauGB wäre die hintere Bauflucht der angrenzenden Bestandsbebauung maßgebend. Der Bebauungsplan lässt für das betreffende Grundstück eine tiefere Bebauung zu als eine, die nach § 34 BauGB zulässig wäre. Auf der durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Neubau realisierbar.</p> <p>Zur festgesetzten Höhe vgl. die Abwägung zu Punkt 47.17 dieser Stellungnahme.</p>
47.28	<p>12. Geplant ist hinter den Grundstücken mit der Flurnummern 1c bis 1 f eine Grünfläche mit öffentlichen Kinderspielplatz. In einem allgemeinen Wohngebiet ist die Zulässigkeit fraglich, da auch hier Abstände zur Bestandsbebauung nicht eingehalten werden. Darüber hinaus wurde kein Lärmprotokoll eingeholt.</p> <p>Der Kindergarten ist auch relativ nah an der Bestandsbebauung geplant.</p> <p>Ein öffentlicher Spielplatz ist nicht angezeigt. Der Spielplatz sollte begrenzt werden auf die Besucher der Kindertagesstätte zu den gegebenen Öffnungszeiten.</p> <p>Es ist bereits ein Kinderspielplatz am Sportplatz vorhanden. Dieser könnte erneuert und erweitert werden. Es ist nicht erforderlich, einen weiteren öffentlichen Spielplatz zu errichten.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b></p> <p>Der Gesetzgeber hat 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.</p> <p>Die Freispielbereich der Kita selbst werden auf den Gemeinbedarfsflächen realisiert. Diese sind der Kita zugehörig und müssen gem. Kitaverordnung eingezäunt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist von der Kita abgelöst und dient der Öffentlichkeit.</p>
47.29	<p>13. Hinter dem Grundstück 1 f befindet sich derzeit noch eine Einfahrt. Diese wird zur Anlieferung von Holz und Material und zur Beseitigung von Verschnitt genutzt. Diese Zufahrt muss bestehen bleiben, da hier Bestandsschutz besteht. Die Zufahrt zu dem Grundstück 1 g wurde auch festgeschrieben.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Die in der Panzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Zufahrt entspricht der Forderung.</p>
47.30	<p>14. In dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Gewerbe bzw. Büronutzung nicht möglich. Eine Ausnahme wurde nicht zugelassen. Auf dem Grundstück 12 ist auch ein Anbau mit Büroraum geplant. Aufgrund des Bebauungsplans kann diese geplante Nutzung nunmehr nicht erfolgen. Dies steht im Widerspruch zur weiteren Bebauung und Nutzung</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Der § 13 BauNVO gilt unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach sind Räume für die Berufsausübung der Freiberufler und Gewerbetreibender mit ähnlichen Tätigkeiten zulässig.</p>



	<p>außerhalb des Bebauungsplans. Hier sind Gewerbe und Büro zulässig. Es sind im Ort auch verschiedene Gewerbe ansässig.</p>	
47.31	<p>Laut Bebauungsplan ist für das Ferienhausgebiet eine zweigeschossige Ferienhausbebauung mit ausbaufähigem Dach geplant sowie weitere Wohnhäuser. Durch die entstehenden Verkehrsimmissionen werden wir und die Anwohner in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse ist nicht mehr gegeben.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Grundlage des Planentwurfes war eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegt hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4): Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen (brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Aktualisierung: 02.09.2020). Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist.</p>
47.32	<p>Die Festlegung eines Sondergebietes, um in einem Dorfgebiet willkürlich Ferienhäuser in einem enormen Ausmaß errichten zu können, wird als nicht zulässig erachtet.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b> Vgl. hierzu auch die Begründung in Kapitel 12.1.3. Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO, da gem. des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal hier Ferienhäuser konzentriert werden sollen. Eine derartige Nutzung wäre in den übrigen Gebietskategorien der BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes Ferienhäuser wird bereits ein besonderer Umgang mit dieser Nutzung auch hinsichtlich einer verträglichen Nutzung im Plangebiet forciert.</p>
47.33	<p>16. Die Grundstücke 12 und 1/f befinden sich im Flurneuerungsverfahren.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Redaktionelle Ergänzung des Teil B: Text, Abschnitt II, Hinweise um Nr. 12: <i>Flurneuerung</i> <i>Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes der Teilnehmergeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141 für die Flurneuerung.</i> Vgl. auch die entsprechende redaktionelle Ergänzung der Begründung um Kapitel 20.13 und Kapitel 7.3</p>



47.34	<p>17. Zum Abschluss möchte ich mitteilen, dass ich es grundsätzlich begrüße, dass die Schlossallee wiederhergestellt wird. Es sollte jedoch eine lockere Bebauung mit mehreren Bäumen favorisiert werden. Die geplante Bebauung ist zu massiv und fügt sich nicht in das bestehende Ortsbild ein. Es kann vielmehr von einer geplanten massiven Betonmauer entlang der Schlossallee gesprochen werden. Dies widerspricht den bisherigen Konzepten.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Durch die in Teil B: Text Abschnitt I Nr. 4 enthaltene Festsetzung ist im Zusammenhang mit der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten offenen Bauweise (Hausgruppen, Einzelhäuser, Doppelhäuser) ist sichergestellt, dass die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene städtebauliche Struktur im SO 1 umgesetzt wird. Eine geschlossene Bauweise ist somit nicht realisierbar.</p>
-------	---	--

48 Brigitte Röhrich (03.06.2020)		
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung
48.1	<p>Die geplante Bebauung der neuen Schlossallee ist mit einer Firsthöhe von 11,80 m überhaupt nicht an die Wirtschaftsgebäude des Schlosses angepasst.</p> <p>Der dörfliche Charakter wird mit der Bebauung völlig zerstört und mit sanftem Tourismus hat das nichts zu tun.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben.</p> <p>Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
48.2	<p>Bei dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von über 1000 Fahrzeugen am Tag kann ich als ältere Bürgerin weder zu Fuß noch mit dem Fahrrad im Dorf unterwegs sein.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegten hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4):</p> <p>Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die</p>

		<p>schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Gem. einer Verkehrsuntersuchung zur Ortsumgehung Störmthal im Zuge der S 242, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, April 2010 besteht eine Grundbelastung der Dorfstraße mit 900 Kfz/24 h. Es ist anzunehmen, dass sich der planbedingt hinzukommende zusätzliche Verkehr nach Norden und Süden verteilt und mithin für die Dorfstraße nur rd. 600 Kfz/24h zusätzlich zu erwarten sind. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht.</p> <p>Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist.</p> <p>Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
--	--	--

<b>49 Katrin und Michael Slodowski (03.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
49.1	<p>Die Bebauung an der geplanten „Schlossallee“ mit Ferienhäusern (Firsthöhe 11,80 m ) empfinden wir als zu hoch und zu massiv- das Schloss wird hier eher verdeckt als hervorgehoben. Anbinde Punkte in der Höhe können hier nur die Seitenflügel des Schlosses sein. Eine Allee definiert sich als breite Straße mit Bäumen zu beiden Seiten- hier würden Bäume, durch die viel zu hohe Bebauung Gegenstandslos- Ferienhausschlucht ist hier angebracht.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                      Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
49.2	<p>Warum werden die Ferienhäuser nicht in den hinteren Teil des Baugebietes gelegt - dann sogar mit Seeblick.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                      Die Verteilung der Nutzungen SO 1 Ferienhäuser und WA 1 allgemeines Wohngebiet wurde zur Lösung von Konflikten und der Sicherung des Denkmalschutzes durchgeführt. Die Verortung der Ferienhäuser an der Schlossallee sichert die Gestaltung der historischen Schlossallee im Sinne des Denkmalschutzes. Weiterhin wird durch den Tausch der Nutzungen der Durchfahrtsverkehr durch das Wohngebiet durch die Ferienhausnutzer minimiert. Da die Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) zudem zu einem verträglichen Ergebnis kommt, ist eine Verlagerung des Ferienhausgebietes nicht zielführend.</p>

<p>49.3</p>	<p>Die geplante Verbindung der Schlossallee mit der bestehenden Straße LPG- Hof wird ein sehr hohes Verkehrsaufkommen an der Pension LPG-Hof mit sich ziehen, was zur Minderung der Beherbergungsqualität führt. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens im Punkt 3.6 zweifle ich an. Der Zielverkehr wird 11% weit überschreiten, da er nach Navigationsgeräten dann direktüber den LPG-Hof geleitet wird. Der Urlauber aus Berlin wird immer über den LPG-Hof geleitet werden und das mit hoher Geschwindigkeit nach der Einbindung in den LPG—Hof (Erfahrungswerte ). Ein Verkehrsaufkommen von über 1000 Fahrzeugen pro Tag ist, egal über welche Zuwegung für das Dorf kaum zu verkraften. Sanfter Tourismus ist immer der Leitspruch gewesen.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegten hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4): Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
-------------	---	---

<b>50 Katrin Slodowski, Pension LPG-Hof (03.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
50.1	<p>Die Bebauung an der geplanten „Schlossallee“ mit Ferienhäusern (Firsthöhe 11,80 m) empfinden wir als zu hoch und zu massiv- das Schloss wird hier eher verdeckt als hervorgehoben. Anbinde Punkte in der Höhe können hier nur die Seitenflügel des Schlosses sein. Eine Allee definiert sich als breite Straße mit Bäumen zu beiden Seiten- hier würden Bäume, durch die viel zu hohe Bebauung Gegenstandslos- Ferienhausschlucht ist hier angebracht.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b>                      Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
50.2	<p>Warum werden die Ferienhäuser nicht in den hinteren Teil des Baugebietes gelegt - dann sogar mit Seeblick.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</b>                      Die Verteilung der Nutzungen SO 1 Ferienhäuser und WA 1 allgemeines Wohngebiet wurde zur Lösung von Konflikten und der Sicherung des Denkmalschutzes durchgeführt. Die Verortung der Ferienhäuser an der Schlossallee sichert die Gestaltung der historischen Schlossallee im Sinne des Denkmalschutzes. Weiterhin wird durch den Tausch der Nutzungen der Durchfahrtsverkehr durch das Wohngebiet durch die Ferienhausnutzer minimiert.</p>

		<p>Da die Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung: 02.09.2020) zudem zu einem verträglichen Ergebnis kommt, ist eine Verlagerung des Ferienhausgebietes nicht zielführend.</p>
<p>50.3</p>	<p>Die geplante Verbindung der Schlossallee mit der bestehenden Straße LPG- Hof wird ein sehr hohes Verkehrsaufkommen an der Pension LPG-Hof mit sich ziehen, was zur Minderung der Beherbergungsqualität führt. Die Verteilung des Verkehrsaufkommens im Punkt 3.6 zweifle ich an. Der Zielverkehr wird 11% weit überschreiten, da er nach Navigationsgeräten dann direktüber den LPG-Hof geleitet wird. Der Urlauber aus Berlin wird immer über den LPG-Hof geleitet werden und das mit hoher Geschwindigkeit nach der Einbindung in den LPG—Hof (Erfahrungswerte ). Ein Verkehrsaufkommen von über 1000 Fahrzeugen pro Tag ist, egal über welche Zuwegung für das Dorf kaum zu verkraften. Sanfter Tourismus ist immer der Leitspruch gewesen.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegen hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4): Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>



<b>51 Nadine Wellner, Philipp Klötzer (02.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
51.1	<p>Unser Grundstück in der [ - - ] liegt im Einzugsbereich des Bebauungsplanes „Entwurf Ortsmitte — Störmthal“.</p> <p>Wie bereits mit der Gemeinde vorberaten, möchten wir ein auf dem Grundstück befindliches Nebengebäude (ehemalige Garage) zu einer Seniorenwohnung für den eigenen, familiären Gebrauch umbauen.</p> <p>Mit dem jetzt vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan, befindet sich die äußere Grenze des Baufeldes, innerhalb dieses Nebengebäudes und müsste für die geplante Umnutzung bis an die Außenkante des Gebäudes verschoben werden.</p> <p>Wir bitten hiermit, um die Erweiterung des Baufeldes, damit unsere Umnutzung, bzw. unser Umbau, im Rahmen des Bebauungsplanes, genehmigungsfähig wird.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand diese Planverfahrens.</b></p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird gem. Baugesetzbuch die städtebauliche Ordnung geregelt. Mit Festsetzung der Baugrenzen werden Grenzen im ganzheitlichen Sinne definiert.</p> <p>Die Forderung der Stellungnahme kann mit einem Abweichungsantrag bei der Gemeinde gelöst werden. Die Garage hat Bestandsrecht. Die weitere Nutzung als Garage ist unkritisch. Mit der Umnutzung der ehemaligen Garage zu einer Seniorenwohnung ergibt sich die Notwendigkeit eines Genehmigungsverfahrens. Da das Vorhaben den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und sich an der Kubatur nichts ändert (Abstandsflächen werden eingehalten) ist eine positive Bescheidung zu erwarten.</p>

<b>52 Jürgen und Gabriela Wittmar (02.06.2020)</b>		
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag/Stellungnahme der Verwaltung</b>
52.1	<p>Mit der geplanten Verbindung der Schlossallee mit der alten Straße LPG-Hof wird es ein sehr hohes Verkehrsaufkommen geben. Die Schätzung im Punkt 3 — Punkt 3.6 wird wohl nach oben korrigiert werden müssen, außerdem wurden diese Zahlen an Werktagen geschätzt, was ist mit den Sonn— und Feiertagen? An diesen Tagen ist es schon langsam nicht mehr zum Aushalten und an Erholung am Wochenende ist für die Anwohner und Pensionsgäste nicht mehr zu denken! Sanfter Tourismus sieht anders aus.</p>	<p><b>Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</b> Der Bebauungsplan trifft lediglich bodenrechtliche Festsetzungen, nach denen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Aufnahme des gebietsbezogen zu erwartenden Verkehrs ausreichend bemessen sind und die Planung hinsichtlich der daraus zu erwartenden Auswirkungen durchführbar sein wird. Grundlage des Planentwurfes war daher eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, seecon Ingenieure 15.10.2019), welche als umweltrelevantes Gutachten ebenfalls mit offengelegten hat. Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse dieser Studie ergänzt (vgl. Begründung, Kapitel 4.4): Als wesentliche Auswirkung der Planung wurde der daraus resultierende Verkehrslärm betrachtet. Die Ergebnisse der Studie sind daher in die schalltechnische Untersuchung eingegangen, welche mit Datum vom 02.09.2020 nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde für die Satzungsfassung des B-Planes redaktionell angepasst vorgelegt wird. Auch nach Anpassung der schalltechnischen Untersuchung verändert sich das Ergebnis hinsichtlich des Verkehrslärms nicht. Ergebnis dieser Ermittlungen ist, dass die Planung unter den in den Gutachten betrachteten Prämissen zur Verkehrsentwicklung auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms durchführbar ist. Die Abwicklung und Ordnung des Verkehrs geht über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinaus und obliegt weitergehender Betrachtungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung zum Beispiel in Form eines Beschilderungsplanes erarbeitet werden. Sie sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>
52.2	<p>Die Bauweise der geplanten Ferienhäuser finde ich unpassend für die Ortmitte. Sie sind einfach zu hoch und zu plump. Es fehlt an dörflichem Charme. Diese Häuser passen in die Franzosenallee in der Stadt. Das Schloss geht mit seiner Ansicht vollkommen unter. Wir können froh sein, dass es so schön hergerichtet wird und dann soll es verbaut werden.</p>	<p><b>Ist bereits berücksichtigt.</b> Die Wiederherstellung der Schlossallee mit der neuen, die Allee flankierenden Bebauung wurde nach Erarbeitung eines an der historisch ableitbaren Struktur orientierten Fachkonzeptes der Architekten Jordi &amp; Keller (18.10.2018) und nach umfangreichen Abstimmungen mit den Denkmalpflegebehörden geplant und die in Frage stehende Firsthöhe auch denkmalfachlich bestätigt. Die Gebäudehöhe wurde in diesem</p>

		<p>Rahmen derart gewählt, dass sie bei Ansicht des Schlosses an der Oberkante der Mansarde des Schlosses zurückbleibt. (vgl. redaktionell ergänzte Begründung, Kapitel 12.4.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit). Gem. einer Verschattungsstudie ist sie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsgebäude Gemeindegasse 2 und 4 als verträglich zu bewerten (vgl. Begründung, Kapitel 12.4.2). Über die im Plan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere offene Bauweise und Gebäudeanzahl (vgl. Begründung Kapitel 12.4.3 und 12.4.6) wird eine lockere, offene Bebauung und keine geschlossene Bebauung vorgegeben. Im Zentrum der Planung steht die Wiederherstellung der durch die vertikalen Strukturen der Bäume geprägten Allee. Dazu trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (vgl. Teil A: Planzeichnung Nr. 7 Anpflanzen eines Baumes und Teil B: Text Abschnitt I Nr. 8.2.2), über die die Entwicklung und der Erhalt der Baumallee gesichert werden.</p>
--	--	---