

Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“ in der Gemeinde Großpösna

Begründung (Vorentwurf) – Stand 19.06.2023



Abb. 1: alter Planstand des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Großpösna im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“, maßstabslos ©BCE

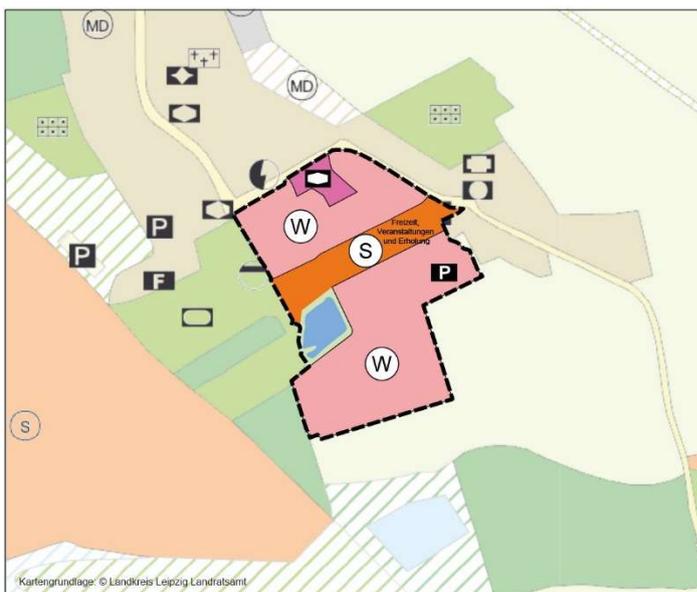


Abb. 2: neuer Planstand des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großpösna im Bereich der „Ortsmitte Störmthal“, maßstabslos ©BCE

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung zur Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes	3
1.1	Lage im Raum und Kurzbeschreibung	3
1.2	Grundlage, Ableitung	3
1.3	Notwendigkeit der Planänderung	4
2	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen der Teilflächenänderung.....	5
2.1	Landesentwicklungsplan	5
2.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen	6
2.3	Erläuterung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“	7
2.4	Inhalt und Ziele der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans	9
3	Umweltbericht	10
3.1	Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans	10

1 Einleitung zur Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Lage im Raum und Kurzbeschreibung

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

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

Mit seiner Lage am südlichen Rand des Ortskerns von Störmthal grenzt der Geltungsbereich in weiten Teilen an den Außenbereich. Entlang der Dorfstraße befinden sich Einfamilienhäuser.

Im zentralen Plangebiet befinden sich zudem zwei genutzte Wohngrundstücke und verschiedene leerstehende, z. T. unter Denkmalschutz stehende Gebäude, neben dem in Sanierung befindlichem Schloss Störmthal sind das unter anderem auch die einstige Brennerei und das damalige Verwalterhaus, welche aktuell beide leer stehen.

Das zentrale und südliche Plangebiet bestand bis vor kurzem zum überwiegenden Teil aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen wie Stallanlagen, Lagerhallen und Abstellflächen für Großtechnik, welche in den vergangenen Monaten jedoch abgebrochen wurden. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen stammen aus Zeiten der DDR, wo hier eine „Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft“ kurz: LPG ansässig war. Nach der politischen Wende 1990 wurde der Betrieb von der Agrargeossenschaft Wachau-Störmthal fortgeführt. Im Jahre 2010 wurde der landwirtschaftliche Betrieb am Standort jedoch eingestellt. Seither handelt es sich um eine großflächige Brache, welche zu großen Teilen versiegelt war.

1.2 Grundlage, Ableitung

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

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

1.3 Notwendigkeit der Planänderung

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

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

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

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal“ beschlossen.

Nach mehrjährigem Verfahren wurde der diesbezügliche Satzungsbeschluss für die ca. 7,8 ha große Fläche am 19.07.2021 gefasst. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ werden – vom FNP abweichend – andere Planungsziele verfolgt:

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

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

Da die vorgesehene Nutzung i.W. nicht der bisherigen Darstellung eines Dorfgebietes im Flächennutzungsplan entspricht, erfolgt die Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der neuen „Ortsmitte Störmthal“, um diesen mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“ in Einklang zu bringen. Dazu erfolgt ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, denn der Gemeinderat hat für den Bebauungsplan Ortsmitte Störmthal am 26. Juni 2023 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens beschlossen.

2 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen der Teilflächenänderung

2.1 Landesentwicklungsplan

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

Nach dem LEP 2013 wird die Gemeinde Großpösna

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

Raumstrukturelle Entwicklung

G 1.2.3 *„Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die (...)*

- *zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen (...).“*

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

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

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

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

Z 2.2.1.6 „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ Die Siedlungsentwicklung erfolgt gem. der zu erwartenden Eigenentwicklung (Kap. 4.2). Darüber hinaus wird der Zentrale Verbund mit der Stadt Naunhof erfolgen.

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

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

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

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

2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Erläuterung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal“

Die Gemeinde Großpösna beabsichtigt, den Konversionsstandort nach jahrelangem Leerstand zu reaktivieren und gleichzeitig das Schloss Störmthal in Wert zu setzen. Hierfür sollen die ehemaligen LPG-Flächen zu einem Wohn- sowie zu einem Ferienhausstandort entwickelt werden.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde Großpösna am Standort die vorhandenen bzw. entstandenen infrastrukturellen Nutzungen wie das angrenzende Sportzentrum mit Gastronomie, den Gasthof Störmthal und das in Entwicklung befindliche Störmthaler Schloss durch eine umliegende Entwicklung im Bestand zu stärken und zu erhalten. Die Maßnahmen sollen u. a. aus folgenden Punkten bestehen:

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

2.4 Inhalt und Ziele der Teilflächenänderung des Flächennutzungsplans

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

- Wohnbauflächen,
- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Freizeit, Veranstaltungen und Erholung“,
- Fläche für den Gemeinbedarf,
- Grünfläche und Wasserfläche.

Außerdem werden eine Kita für die Fläche des Gemeinbedarfs im Norden und ein Parkplatz im Osten des Gebiets dargestellt.

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

Sachgesamtheit

- „Rittergut Störmthal“ mit den enthaltenden Einzeldenkmalen Schloss, Gutsverwalterhaus und ehemalige Brennerei

Einzelanlagen:

- „Gutsverwalterhaus“
- „Schloss“
- „Ehemalige Brennerei“

Flächendenkmale

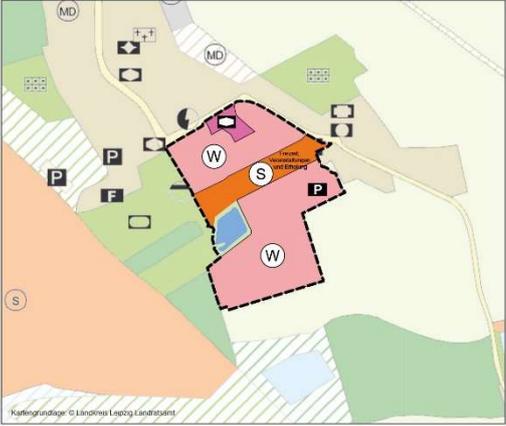
- „Rittergut Störmthal“
- Gartendenkmal „Schlosspark Störmthal“

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großpösna werden die Standorte der Kulturdenkmale in den Anlagen als Nebenkarten dargestellt.

3 Umweltbericht

3.1 Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans „Ortsmitte Störmthal“ umfassend geprüft. Die folgende tabellarische Übersicht enthält eine stichpunktartige Zusammenfassung über die Auswirkungen der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

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

		<ul style="list-style-type: none"> räumliche ggf. zeitliche Verschiebung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, jedoch keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung des Belangs „Bodenwasser und Grundwasser“
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Regenwasserkanal bei Zufahrt LPG-Hof; neue Regenwasserkanäle in der Dorfstraße 	<ul style="list-style-type: none"> Graben und beide Oberflächengewässer bleiben unverändert Entwässerung des WA und des SO über Regenwasserkanal; Aufnahme über Schlossteich einschl. Vorreinigung des Wassers unveränderte bzw. positive Auswirkung des Belanges „Oberflächenwasser“
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> der aktuelle Baumbestand wirkt sich, mit Ausnahme des Gehölzstreifens entlang des südlichen Änderungsbereichs nicht erheblich auf das Lokalklima auf Frischluftezufuhr aus dem Umland durch Randlage 	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen auf das Schutzgut durch FNP-Änderung zu Wohngebiet und Sondergebiet zu erwarten Gehölzstreifen wird erhalten
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Erholungspotenzial wird durch gegenwärtige beschränkte Erreichbarkeit als beeinträchtigt eingestuft 	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung des Erholungspotenzials durch geplante Nutzung für Ferienhäuser und Eigenheimen mit Gartengrundstücken Keine Auswirkungen durch geplantes Schlosscafés und durch Sportplatz Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind nicht auszuschließen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> das Landschaftsbild wird als stark beeinträchtigt eingestuft, insb. durch Tendenzen der Verbrachung und Verwahrlosung geringer Baumbestand 	<ul style="list-style-type: none"> positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Beseitigung von Verbrauchs- und Verwahrlosungserscheinungen Neupflanzungen und Schaffung neuer Freiraumqualitäten
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Schlossanlage als Denkmalgeschütztes Ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten

Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans

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